

Séance du 28 avril 2021 / Zitting van 28 april 2021  
ORDRE DU JOUR/DAGORDE

- 1) 068/21 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.427-2020  
Situation : Montagne de Saint-Job 67-69  
Demandeur : Mesdames Catherine Smolderen et Hélène Peten  
(Rénover et étendre le rez-de-chaussée d'une maison uni-familiale)
  - 2) 066/21 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.619-2020  
Situation : Chaussée de Waterloo 1124  
Demandeur : REDIMPACT S.R.L. - Monsieur Christophe Rousseaux  
(Démolir un immeuble mixte dont la période de construction date de 1925 (non inscrit à l'inventaire), construire un immeuble mixte comprenant un commerce HoReCa au rez-de-chaussée et 4 logements aux étages)
  - 3) 064/21 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.617-2020  
Situation : Chaussée de Waterloo 1159 F  
Demandeur : REDIMPACT S.R.L. - Monsieur Christophe Rousseaux  
(Construire un immeuble mixte de commerce et de 3 logements sur un terrain non bâti entre mitoyens)
  - 4) 065/21 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.618-2020  
Situation : Chaussée de Waterloo 1161A  
Demandeur : BELGOIMMO S.P.R.L. - Monsieur Joachim Ceuppens  
(Réhabiliter un atelier en intérieur d'îlot en logement et réserve ainsi que construire un immeuble mixte comprenant un commerce au rez-de-chaussée et 2 logements aux étages)
  - 5) 061/21 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.559-2020  
Situation : Chaussée d'Alseberg 724  
Demandeur : BREHAT S.P.R.L. - Monsieur Côme Marbaque  
(Transformer un ensemble mixte commerce-logement avec modification de l'affectation du bâtiment arrière en logement avec création d'une entrée séparée pour les logements et la démolition partielle d'annexe et du bâtiment arrière pour la création des jardins)
  - 6) 067/21 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.487-2020  
Situation : Avenue Beau-Séjour 27  
Demandeur : Monsieur Grégory Colens  
(Rénover une maison uni-familiale : démolir annexe arrière, remplacer les châssis, rénover chien assis avant, démolir cheminée)
  - 7) 070/21 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.583-2020  
Situation : Rue Général Lotz 15-21  
Demandeur : LOTZ IMMO S.P.R.L. - Monsieur Olivier Bailleul  
(Transformation, démolition partielle et extension de 2 maisons uni-familiales et d'un immeuble de rapport afin de créer un ensemble de 11 logements et 11 emplacements de stationnement pour véhicules)
- 
- 8) 060/21 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.480-2020  
Situation : Rue Gatti de Gamond 305  
Demandeur : Monsieur Fakun Veekash  
(Démolir un garage existant et construire un immeuble de 2 logements)
-

Uniquement pour avis de la CC :

9) - Demande de permis d'urbanisme n°16-45.013-2019

Situation : Avenue Oscar Van Goidtsnoven 21

Demandeur : A.C.P. Van Goidtsnoven - Madame Agnès Guiderdoni

(Mettre en conformité la couverture totale de la parcelle et la fermeture des balcons en façade arrière et remplacer l'ensemble des menuiseries dépareillées en façade avant par du bois de ton blanc)

(PRAS - art.21 : prescription portant sur la ZICHEE (modification visible depuis les espaces publics))

---

10) 062/21 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.588-2020

Situation : Rue de la Seconde Reine 35

Demandeur : M et Mme Quentin Marteau & Cora-Line Lefevre

(Rénover un immeuble de rapport de deux logements et reconstruire le dernier niveau avec toiture en pente)

11) 063/21 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.631-2020

Situation : Avenue Albert Lancaster 10

Demandeur : M et Mme Graham Hutching et Olivia Williams

(Transformer et étendre une habitation uni-familiale en aménageant une extension arrière et latérale limitée au volume du rez-de-chaussée)

12) 057/21 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.476-2020

Situation : Rue du Bourdon 365-367

Demandeur : Monsieur Krzysztof MAJNER - RENART S.P.R.L.

(Démolir deux immeubles existant comportant une maison uni-familiale avec atelier attenant et reconstruire deux immeubles comprenant 4 logements en duplex)

13) 058/21 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.613-2020

Situation : Chaussée de Waterloo 1393

Demandeur : BERCOM INTERNATIONAL SA - Monsieur Jacques Berrebi

(Installer une structure végétale en toiture en vue de dissimuler les installations techniques)

14) 059/21 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.612-2020

Situation : Chaussée de Waterloo 1393

Demandeur : BERCOM INTERNATIONAL SA - Monsieur Jacques Berrebi

(Mise en conformité de l'installation d'une enseigne et totem)

15) 069/21 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.671-2021

Situation : Avenue Bonaparte 67

Demandeur : Monsieur Olivier Lefebvre

(Mettre en conformité des actes et travaux datant d'après 2000 et étendre l'habitation en façade arrière et latéralement)

Fin de séance/Einde zitting

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 28/04/2021**  
**objet n° 01**

**Dossier 16-45427-2020 - Enquête n° 068/21**

**Demandeur : Madame Catherine Hélène Marie Smolderen-Peten**

**Situation : Montagne de Saint-Job 67 - 69**

**Objet : Rénover et étendre d'une maison unifamiliale au rez-de-chaussée**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45427-2020 introduite, en date du 20/07/2020, par Madame Catherine Hélène Marie Smolderen-Peten;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à rénover et étendre le rez-de-chaussée d'une maison unifamiliale sur le bien sis Montagne de Saint-Job, 67-69;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone mixte et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement;

Vu que la demande se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) « PPAS N° 56 Quartier Saint-Job-Carloo », ayant fait l'objet d'un arrêté de type « Loi 62 - Arrêté PPAS » en date du 1989-02-08 approuvé par arrêté royal / arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

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

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol :
  - non-respect de l'article n°IV.2.2.A2 "Bâtiments annexes" qui prescrit "*Les constructions annexes doivent être recouvertes d'une toiture inclinée*", en ce qu'une partie de l'annexe comporte une toiture plate;
- 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 4 §1,2°-profondeur du Titre I du RRU qui prescrit "*a) lorsque les deux terrains voisins sont bâtis, la construction :*
    - ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde;
    - ne dépasse pas de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde. Une profondeur supérieure à 3mètres peut être autorisée dans la mesure où un retrait latéral de 3mètres au moins est respecté. Les mesures sont prises perpendiculairement à l'élément de référence. ", en ce que la nouvelle annexe sera construite à la limite de mitoyenneté, avec une profondeur dépassant le profil du voisin le plus profond (n°71) de 5,30mètres. Cette construction augmente aussi la profondeur de la maison, de ce fait le profil de la maison mitoyenne la moins profonde (n° 63/61) est dépassée de > 3,50mètres;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/03/2021 au 06/04/2021 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

20/07/2020 : dépôt de la demande;

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

25/01/2021: réception des compléments;

25/01/2021 +1j : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

04/03/2021 : accusé de réception d'un dossier complet;

23/03/2021 au 06/04/2021 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

28/04/2021 : séance publique de la Commission de concertation;

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

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat construit en ordre semi-ouvert, formé essentiellement de maisons unifamiliales;
- Dans ce quartier, la Montagne de Saint-Job est une ancienne rue étroite qui a conservé son caractère de déserte locale dans le quartier de Saint-Job;
- Elle se caractérise par une architecture simple, non sophistiquée et évolutive, intervenue au cours des années par un assemblage de différents volumes, suivant les nécessités;
- La maison n°67-69 sur laquelle porte la demande est relativement neuve par rapport aux autres maisons dans la rue, elle a été reconstruite suite à un assemblage de deux habitations octroyé par le permis d'urbanisme 16-30820-1989. Initialement, les plans se présentent comme suit :
  - au rez-de-chaussée : un hall d'entrée, un garage, une cuisine et un séjour;
  - au 1<sup>er</sup> étage : trois chambres, une salle de bain avec buanderie et une salle de douche;
  - au 2<sup>ème</sup> étage, sous les combles : un grenier, un bureau et un local technique (chaufferie);
- La maison respecte les prescriptions du PPAS en matière d'implantation, de gabarit et de matériaux;
- Elle se compose de trois façades, dont un pignon aveugle, longé par un petit chemin privatif de 1m de large sur 11,10m de profondeur, le long de la mitoyenneté avec le n°63/61, qui permet d'accéder directement au jardin depuis la rue, sans passer par la maison;
- La maison est bâtie à l'alignement et présente un gabarit R+1+toiture à versants;
- Elle se compose d'un volume principal d'une largeur de 8,66 mètres sur une profondeur de 9,40 mètres qui se prolonge par une petite annexe de 1,70 mètres de profondeur, servant d'extension au séjour;
- La maison voisine de droite (n°61/63) présente un gabarit à rue similaire R+1+toiture à versants, moins profonde que la maison faisant l'objet de la demande, des vérandas sont annexées au bâtiment principal en façade arrière;
- La maison voisine de gauche (n°71) est une propriété communale de la régie foncière d'Uccle, elle présente également un gabarit à rue similaire, cependant moins profond de 1,30 mètre que la maison faisant l'objet de la demande;

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

- L'extension d'une annexe s'implantant en façade arrière, au rez-de-chaussée, afin d'agrandir le séjour et la cuisine;

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

- L'extension vise à créer un lien direct avec le jardin;
- Considérant que la maison comporte des espaces étroits, ce projet est cohérent en ce qu'il apporte une plus-value en termes de qualité d'espace et en terme de confort;

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

- en matière de programme :
  - Le programme consiste à ouvrir et agrandir l'espace de la cuisine et du séjour sur la zone jardin;
- en matière d'implantation, de gabarit :
  - La nouvelle annexe s'implante sur toute la largeur de la façade arrière avec différentes profondeurs et offre une façade angulaire ouverte sur le jardin par deux grandes baies vitrées coulissantes;
  - Elle s'implante sur l'emplacement de l'annexe existante devant le séjour et se prolonge en diagonale devant la cuisine;
  - Elle se prolonge également le long de la mitoyenneté avec la maison voisine au n°71 (propriété communale);
  - Ce nouveau volume déroge au RRU car la profondeur dépasse le profil du voisin le plus profond (n°71) de 5,30 mètres;
    - Cependant, les prescriptions graphiques du plan particulier d'affectation du sol (n°56 - QUARTIER SAINT-JOB / CARLOO) autorisent une annexe une profondeur maximale de 4,00m;
    - La maison étant étroite, les espaces ménagés au rez-de-chaussée sont imbriqués les uns sur les autres. Cette extension peut être autorisée car elle permet d'agrandir le séjour et d'aménager un coin petit-déjeuner dans le prolongement de la cuisine;
    - L'annexe se compose de deux types de toiture :

- une toiture à versant (1,70 mètre de profondeur), prenant appui sur toute la façade arrière de la maison, sera recouverte de tuiles de couleur rouge/brun;
- une toiture plate sera aménagée sur la partie angulaire de l'annexe prenant appui sur le nouveau mur et le mur de mitoyenneté (n°71);
- o Bien que la toiture plate ne respecte pas le PPAS en matière de toiture en pente, elle permet de limiter la hauteur du bâti dans un parcellaire étroit, ce qui évite un effet d'enfermement dans les cours et jardins de la maison n°71;
- o Cependant, il y a lieu de verduriser cette petite toiture plate, au profit d'une meilleure infiltration de l'eau;
- o en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - o La maison bénéficie d'un grand jardin qui n'est pas impacté par l'extension proposée;
- o en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
  - o La gouttière et les tuyaux d'évacuation des eaux pluviales seront, soit en zinc, soit en PVC, de couleur gris foncé;
- o quant aux autres aspects propres à la demande :
  - o En ce qui concerne l'esthétique,
    - La nouvelle annexe est revêtue de brique de parement comme le reste de la maison, toutefois, le projet propose de peindre la nouvelle façade dans une couleur foncée sans préciser laquelle;
    - Cette proposition ne peut être acceptée, la façade existante est composée de briques de parement de couleur brun rouge;
    - En peignant la façade de l'annexe en une couleur foncée, celle-ci ne s'intégrera pas et ne respectera pas la cohérence de la façade existante;
  - o En ce qui concerne la maison de gauche n°71 :
    - Le volume proposé impacte principalement le mur mitoyen avec la maison voisine située au n°71, qui est une propriété communale;
    - Actuellement, la façade arrière du n°71 est en retrait de 1,30 mètre par rapport à la façade du bien concerné par la demande, l'extension proposée augmente cet écart à 5,30m sur une hauteur de 3,00 mètres;
    - Le projet prolonge et augmente donc le mur mitoyen entre les 2 biens, cela peut être envisagé pour autant le mur ne nuise pas à l'ensoleillement de la maison située au n°71, située au sud-ouest du bien concerné par la demande;
    - La maison voisine située au n°71 est petite et peu profonde (4,30 mètres de largeur et 8,00 mètres de profondeur), alors que le plan particulier d'affectation du sol prévoit, pour cette parcelle, une profondeur de 10 mètres pour le volume principal, prolongée d'une zone d'annexe d'une profondeur de 4 mètres, bâtissable sur un niveau;
    - Le plan particulier d'affectation du sol permet donc d'envisager un agrandissement de son rez-de-chaussée jusqu'à 10 mètres, possibilité de plus-value d'autant plus importante qu'elle est étroite et que les normes d'habitabilité ont évolué à la hausse depuis sa construction;
    - Elle ne présente actuellement aucune annexe en façade arrière, et il faut prendre en compte, dans l'appréciation de la présente demande, le fait que dans le futur cette maison n°71 s'agrandisse à l'arrière par la construction d'une annexe, auquel cas l'extension voisine projetée dans la présente demande pourrait s'avérer à terme plutôt opportune;

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

- o En ce qui concerne les motifs d'enquêtes :
  - o application de l'article 155, §2 du CoBAT : demande de dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU (profondeur de la construction) :
    - o non-respect de l'article 4 §1,2°-profondeur du Titre I du RRU qui prescrit "*a) lorsque les deux terrains voisins sont bâtis, la construction* :
      - ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde;
      - ne dépasse pas de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde. Une profondeur supérieure à 3 mètres peut être autorisée dans la mesure où un retrait latéral de 3 mètres au moins est respecté. Les mesures sont prises perpendiculairement à l'élément de référence. ", en ce que la nouvelle annexe sera construite à la limite de mitoyenneté, avec une profondeur dépassant le profil du voisin le plus profond (n°71) de 5,30 mètres. Cette construction augmente aussi la profondeur de la maison, de ce fait le profil de la maison mitoyenne la moins profonde (n° 63/61) est dépassée de 3,50 mètres;

- application de l'article 155, §2 du CoBAT : demande de dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol :
  - A. non-respect de l'article n°IV.2.2.A2 "Bâtiments annexes" qui prescrit "*Les constructions annexes doivent être recouvertes d'une toiture inclinée*", en ce qu'une partie de l'annexe comporte une toiture plate;
  - B. Le fait de proposer une toiture plate permet de limiter la hauteur du bâti, ce qui évite un effet d'enfermement;

**Considérant que la mise en œuvre du permis doit être soumise aux conditions suivantes :**

- verduriser la toiture plate;
- conserver la brique de parement de couleur brun rouge sur la nouvelle façade de l'annexe;

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

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

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

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 28/04/2021**  
**objet n° 02**

**Dossier 16-45619-2020 - Enquête n° 066/21**

**Demandeur : REDIMPACT SRL c/o Monsieur Christophe Rousseaux**

**Situation : Chaussée de Waterloo 1124**

**Objet : démolir un immeuble mixte dont la période de construction date de 1925 (non inscrit à l'Inventaire), construire un immeuble mixte comprenant un commerce HoReCa au rez-de-chaussée et 4 logements aux étages**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45619-2020 introduite, en date du 16/12/2020, par REDIMPACT SRL c/o Monsieur Christophe Rousseaux;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à démolir un immeuble mixte dont la période de construction date de 1925 (non inscrit à l'Inventaire), construire un immeuble mixte comprenant un commerce HoReCa au rez-de-chaussée et 4 logements aux étages sur le bien sis chaussée de Waterloo, 1124;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone d'habitation à prédominance résidentielle, en liseré de noyau commercial, en point de variation de mixité, le long d'un espace structurant;

**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 0.6 du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots);
- 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);

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 :
  - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction);
  - dérogation à l'art.12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins);
  - dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable);
- application de l'article 188/7 du CoBAT : Règlement Communal d'Urbanisme relatif à la création de commerces HoReCa;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/03/2021 au 06/04/2021 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

16/12/2020 : dépôt de la demande;

+1j (01/02/2020) : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

04/03/2021 : 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;

23/03/2021 au 06/04/2021 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

28/04/2021 : 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 04/03/2021 et sera rendu en cours de procédure;

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

- l'avis de Vivaqua sollicité en date du 04/03/2021 et émis le 25/03/2021;

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 04/03/2021;

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 apparaître ce qui suit :

- Le quartier dans lequel se situe la demande s'inscrit le long d'un axe structurant et comprend de nombreux commerces et des logements situés aux étages des immeubles;
- Le bien faisant l'objet de la demande est implanté le long de la chaussée de Waterloo, dans le tronçon compris entre la drève du Sénéchal située au Sud et l'avenue des Chênes, située au Nord;
- L'immeuble n° 1124 sur lequel porte la demande, est implanté à l'alignement et en ordre fermé. Il comprend un niveau commercial et 3 étages affectés à des logements;
- Les immeubles voisins de gauche et de droite présentent le même gabarit à front de chaussée et leurs parcelles sont bâties sur toute leur superficie;
- La parcelle faisant l'objet de la demande comprend un bâtiment principal et une construction secondaire se développant le long de la mitoyenneté de droite, ce qui dégage un espace non bâti de faible superficie vers le Nord;
- L'immeuble visé par la demande est une construction datant du début des années 1900, mais ne présente pas de qualités architecturales ni patrimoniales particulières. L'immeuble voisin de gauche, par contre, revêt un intérêt patrimonial, tandis que l'immeuble de droite est une construction plus contemporaine;

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

- Contexte :
  - La parcelle est actuellement construite, elle contient un immeuble de rapport avec un rez-de-chaussée commercial dont une cuisine dans l'annexe du fond de parcelle, des appartements aux étages et des caves aux sous-sols;
  - Les parcelles voisines sont densément construites, les constructions recouvrent chacune la totalité de la surface de leur parcelle, et elles ne possèdent pas de zone de pleine terre. La parcelle faisant l'objet de la demande est donc « encerclée » par les constructions voisines;
  - L'immeuble existant ne présente pas d'intérêt patrimonial particulier. Mal entretenu au fil des ans, il fait l'objet aujourd'hui de nombreuses pathologies. Au regard du coût de sa rénovation par rapport aux attentes quant à la qualité de finition et d'isolation recherchée, le projet a pris l'option de faire table rase de l'immeuble existant afin de promouvoir une construction neuve, saine et avec une meilleure qualité d'isolation;
- Volumétrie :
  - Cette demande de permis est introduite parallèlement aux demandes n°16-45617-2020 et n°16-45618-2020, respectivement relatives au n°1159 (parcelle cadastrée n°340T2 - futur n°1159F - même demandeur que celui de la présente demande) et au n°1161A (parcelle cadastrée n°340C3 - autre demandeur que celui de la présente demande);
  - Les projets sur ces deux dernières parcelles sont situés sur l'autre rive de la chaussée et de part et d'autre de l'immeuble n°1161, en attente de construction mitoyenne, tant à gauche qu'à droite;
  - Leurs façades seront appelées à dialoguer, en raison de leur vis-à-vis de part et d'autre de la chaussée;
  - Dans cette optique, si les projets des numéros 1159F et 1161A ont été composés conjointement, le n°1124 concerné par cette demande possède une composition de façade qui lui est propre et qui découle de la géométrie de la parcelle existante et des immeubles voisins;
  - La nouvelle façade tire parti de la forme irrégulière de la parcelle, dont découle notamment l'obliquité des axes mitoyens par rapport à l'alignement, afin d'animer la façade à front de chaussée par une dynamique que crée un jeu de balcons, dont le tracé est évolutif à chaque étage. La chaussée de Waterloo étant un axe bruyant les balcons permettent un recul et une privatisation des appartements tout en leur offrant un espace extérieur bien orienté (Ouest / Nord-Ouest);
  - Les niveaux en façade avant, ainsi que la corniche principale, sont alignés sur celles de l'immeuble voisin de droite (n°1126);

- Le rez-de-chaussée présente un volume annexe à l'arrière de la parcelle, pratiquement identique au volume annexe de l'immeuble existant;
- En façade arrière, les étages sont alignés sur la profondeur de l'immeuble voisin de gauche (n°1122) alors qu'à droite, la sur-profondeur par rapport à l'immeuble mitoyen (n°1126) est de 2,17 mètres;
- Chaque niveau bénéficie également d'un espace extérieur du côté arrière, cette fois à l'orientation Est / Sud-Est);
- Un volume en toiture a été créé et se situe en retrait de la façade principale afin de ne pas dépasser du profil de la toiture de l'immeuble voisin de droite;
- Matériaux :
  - Au niveau des matériaux, ils sont identiques à ceux des projets sis au n° 1159 et au n°1161A qui se situent, pour rappel, pratiquement en face du n°1124;
  - L'impression d'unité dans ce tronçon de chaussée est donc renforcée par ce mimétisme dans les matériaux à savoir :
    - Les façades à rue en briques claires, avec les châssis en aluminium gris anthracite;
    - Les toitures en zinc gris anthracite;
    - Dans une moindre mesure, car non visibles depuis l'espace public, les façades arrières en enduit sur isolant de ton blanc;
- Programme :
  - Le programme prévoit la démolition de l'immeuble existant et de ses annexes au profit d'un immeuble neuf, avec comme programme :
    - au sous-sol, l'emprise du bâti est totale, et comporte à la fois la cuisine et les locaux accessoires du commerce du secteur HoReCa (cuisine, réserve, chambre froide, sanitaires) et deux locaux pour compteurs, des caves individuelles pour chaque logement et un espace commun pour stocker les déchets, (8 contenants en tri sélectif)
    - au rez-de-chaussée : un commerce du secteur HoReCa d'une superficie de 85 m<sup>2</sup> ainsi qu'un espace de rangement pour 5 vélos et des poussettes, accessible en ligne droite depuis le sas d'entrée;
    - au 1<sup>er</sup> étage : un appartement à 1 chambre d'une superficie de 67.5 m<sup>2</sup>;
    - au 2<sup>ème</sup> étage : un appartement à 2 chambres d'une superficie de 67.5 m<sup>2</sup>;
    - au 3<sup>ème</sup> étage : un studio d'une superficie de 30 m<sup>2</sup>, situé à front de chaussée, occupant la totalité de la largeur de la parcelle et de ce fait généreusement éclairé à une bonne orientation;
    - aux 3<sup>ème</sup> + 4<sup>ème</sup> + 5<sup>ème</sup> étages (volume en recul): un logement à 3 chambres , en triplex sur une superficie de 119 m<sup>2</sup>;
  - Une attention particulière a été apportée à la répartition des espaces extérieurs. Le retrait de la façade avant offre un balcon avant à tous les niveaux, de plus, des balcons et des terrasses se positionnent également en façade arrière, de sorte que chaque unité possède au moins un espace extérieur :
    - L'Horeca possède des vues sur la toiture jardin (toiture intensive aménagée sur la dalle du sous-sol non couverte par le rez-de-chaussée) du rez-de-chaussée, ce jardin restant inaccessible pour les clients, il apporte également de la lumière naturelle dans la salle;
    - L'appartement du 1<sup>er</sup> étage possède un balcon à l'avant et une terrasse arrière de 14m<sup>2</sup>;
    - L'appartement du 2<sup>ème</sup> étage possède un balcon à l'avant et un à l'arrière;
    - Le studio du 3<sup>ème</sup> étage possède un balcon à l'avant;
    - Le triplex possède un balcon à l'avant ainsi qu'un balcon et deux terrasses à l'arrière;
  - Concernant l'activité Horeca, le demandeur souhaite y accueillir un restaurant avec des horaires d'ouverture classique pour ce type d'établissement;
  - Il est prévu une hotte type industriel, dont la sortie se fera en façade arrière, jusqu'en toiture;

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

- Le projet s'inscrit dans les objectifs de redynamisation et revalorisation du pôle commercial du Vivier d'Oie;
- Le projet s'inscrit dans le maintien et le développement de logements qualitatifs aux étages;

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

- en matière de programme :
  - le projet propose l'aménagement d'un commerce de type HoReCa au rez-de-chaussée, et 4 logements aux étages, disposant d'un accès distinct de celui du commerce;

- en matière d'implantation et de gabarit :
  - le projet couvre, au niveau inférieur, l'entièreté de la superficie de la parcelle, au même titre que les constructions voisines;
  - le projet propose un immeuble présentant un gabarit R + 4 + étage en recul, s'inscrivant de manière orthogonale le long de cet alignement oblique, et dans l'emprise des constructions voisines;
  - les logements situés aux étages disposent de terrasses tant en façade avant qu'en façade arrière, de sorte à articuler et à animer qualitativement l'ensemble, que le plan régional d'affectation du sol situe le long d'un espace structurant;
  - le volume de toiture présente un langage d'ouverture peu intégré au regard de la garantie des qualités d'habitabilité du logement qu'il abrite ;
  - le commerce HoReCa nécessite l'aménagement d'installations techniques prévues en façade arrière. Ces équipements doivent être intégrés à l'enveloppe du bâtiment ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - le projet propose l'aménagement d'un jardin sur la dalle du sous-sol, et au profit du commerce, sous forme d'un petit jardin paysager inaccessible, sauf pour l'entretien;
  - toutefois, ce jardin ne pourra pas recevoir de terrasse HoReCa. Il pourrait être accessible de manière indifférenciée par les logements depuis le local vélos ;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - le projet, implanté le long d'un espace structurant, à proximité d'une gare SNCB, de l'arrêt « Vivier d'Oie » d'autres lignes de transport en commun (TEC - lignes de bus W et 365 et De Lijn - ligne de bus 136, STIB - terminus de la ligne de bus 43), ainsi que l'une station Cambio, d'une station Villo! et d'une station de taxis, ne propose pas de garages privatifs pour véhicules;
  - le projet propose l'aménagement d'un vaste local pour vélos, situé au rez-de-chaussée de l'immeuble et facilement accessible depuis l'entrée privative. Toutefois, l'offre proposée demeure faible par rapport au nombre de chambres à coucher que compte le projet ;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
  - le projet semble répondre 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 l'application de la prescription générale 0.6 du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) :
  - Le projet s'implante, pour ce qui concerne le socle, sur l'entièreté de la superficie de la parcelle, mais propose néanmoins l'aménagement d'un espace paysager sur la dalle du sous-sol, de sorte à agrémenter l'arrière de cette parcelle enclavée;
  - Le projet s'implante sur les traces des constructions existantes;
  - Les terrasses aménagées en façade arrière n'engendreront pas de nuisances envers le voisinage, compte tenu de la configuration des lieux;
  - Le jardin accessible par le commerce n'est pas destiné à recevoir un aménagement lié à l'HoReCa, mais sera plutôt contemplatif;
- En ce qui concerne l'application de la prescription générale 0.12 du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) :
  - Le projet opte pour la démolition d'un immeuble mixte de commerce et de logements, et propose la reconstruction d'un nouvel immeuble reprenant cette mixité et offrant 4 logements présentant de belles qualités d'habitabilité et une variété en matière de typologie;
  - Le projet est accompagné d'une note historique justifiant la démolition de l'immeuble :
    - SITUATION D'ORIGINE (avant 1925) :
      - A l'origine, les plans de l'immeuble se dressaient comme suit :
        - Un rez-de-chaussée, composé de deux pièces en enfilade, deux étages et des combles. Le gabarit de l'immeuble existant est visible sur la coupe des plans de permis de 1935;
        - La toiture est alors à double pente;
    - SITUATION EN 1925 :
      - Un permis a été introduit en 1925, afin de construire une première annexe à l'arrière au rez-de-chaussée et à l'entresol;
      - Au rez-de-chaussée l'annexe comprend des WC's et un local de stockage.

- Le volume s'étend à l'entresol sur la moitié de la surface de l'annexe, adossé au mitoyen de gauche;
- SITUATION EN 1928 :
  - Un permis a été introduit en 1928, afin de construire une annexe au rez-de-chaussée;
  - Le nouveau volume s'étend jusqu'en fond de parcelle, sur la moitié de la surface au sol et contient une cuisine;
  - Le reste de la parcelle non construite était prévue en zone de cour;
- SITUATION EN 1935 :
  - Un permis a été introduit en 1935, afin de rehausser l'immeuble d'un étage (création d'un 3ème étage) et de modifier le gabarit de la toiture à double pente par une toiture plate;
  - Notons qu'un permis a également été introduit en 1974, afin d'apporter des modifications à la vitrine du rez-de-chaussée;
- SITUATION EXISTANTE :
  - L'immeuble existant ne dispose d'aucun élément architectural remarquable.
  - Au niveau de l'état sanitaire du bien, le demandeur identifie les points suivants (liste non exhaustive) :
    - Au niveau stabilité, l'absence de chaînage entre l'annexe de l'entresol et le bâtiment principal, une fissure entre les 2 volumes est présente;
    - Le mur mitoyen de droite a créé un tassement dans le bâtiment existant, les seuils de fenêtre et les tablettes sont fissurés;
    - Les planchers présentent des flèches aux différents niveaux;
    - Plusieurs défauts d'étanchéités : au niveau des toitures plates mais aussi au niveau de la façade arrière (cimentage);
    - Absence de chauffage central;
    - L'électricité n'est plus aux normes;
    - Les annexes, construites hors d'emprise des caves, souffrent de problème d'humidité ascensionnelle;
    - Les châssis ne sont plus d'origine (PVC blanc);
    - etc...
- En ce qui concerne l'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 :
  - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction);
    - Le nouveau projet s'est inspiré du gabarit et de l'emprise de l'immeuble existant. Actuellement le jardinet fait 20 m<sup>2</sup>, la toiture jardin dans l'immeuble projeté fait 23,70 m<sup>2</sup>;
    - En effet, afin de retrouver une zone assimilée à de la pleine terre, tout en gardant un espace suffisant en sous-sol pour accueillir les cuisines de l'établissement HoReCa, il est prévu de réaliser une toiture jardin intensive au rez-de-chaussée. De plus, les toitures plates issues du décalage des volumes, sont en toiture verte extensive;
    - Notons également que l'arrière de la parcelle est entouré de mur mitoyen sur les 3 côtés, rappelons que les voisins qui entourent la parcelle sont complètement construits;
    - La hauteur des mitoyens qui entourent l'arrière de la parcelle sont respectivement de :
      - 4,59 m pour le mitoyen de gauche;
      - 5,20 m pour le mitoyen de droite;
      - 2,71 m pour le mitoyen du fond;
    - L'extension du rez-de-chaussée s'étend du côté du mitoyen de droite le plus haut (5,20m), et permet l'implantation d'une terrasse au premier étage qui elle, reçoit une lumière naturelle qualitative.
  - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (hauteur de la construction);
    - Au niveau du 4<sup>ème</sup> étage, la toiture verte projetée du projet dépasse en hauteur de 62 cm par rapport à la toiture de l'annexe du mitoyen de gauche. En effet, il a été prévu de mettre une toiture verte extensive, le complexe toiture, isolation (20 cm) et bac végétalisé, entraîne cette augmentation d'épaisseur;
  - dérogation à l'art.12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins) et dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) :
    - Le projet s'inscrit dans un contexte bâti et prévoit d'aménager des espaces extérieurs, certes, pas de pleine terre, mais qualitatifs à l'usage du commerce et des logements;

- L'aménagement de zones de pleine terre, dans ce contexte dense, serait illusoire et disproportionné par rapport aux efforts consentis pour allier le programme et l'amélioration des perspectives visuelles de cette partie de la chaussée;
- o En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de l'article 188/7 du CoBAT : Règlement Communal d'Urbanisme relatif à la création de commerces HoReCa :
  - o Le projet s'inscrit dans le développement de surfaces commerciales variées le long de cet axe structurant et à proximité du Vivier d'Oie;

Considérant que le projet présente une dérogation au Titre VII, article 6 du RRU en ce que l'immeuble ne prévoit pas d'emplacements de stationnement pour véhicules à l'usage des nouveaux logements :

- o Le projet est situé à proximité directe de nombreux pôles d'offre de transports en commun et d'alternatives en matière de mobilité, comme renseigné ci-avant;
- o Le quartier ne souffre pas d'une pression excessive en matière de stationnement sur la voie publique;
- o Le projet propose la création d'un vaste local pour vélos, et facilement accessible, de sorte à promouvoir les modes actifs de déplacement;

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

- o Agrandir le local vélos et tendre à une offre de 1 vélo par chambre à coucher ;
- o Permettre un usage indifférencié du jardin par les logements et confirmer l'absence de terrasse HoReCa ;
- o Présenter les aménagements paysagers des espaces extérieurs ;
- o Améliorer les proportions des ouvertures en toiture ;
- o Intégrer les équipements techniques liés à l'utilisation du commerce HoReCa, à l'enveloppe du bâtiment ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

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

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

- o de modifier et/ou de compléter les plans et les documents qui constituent la demande sur les aspects décrits ci-dessus;
- o d'indiquer et de dater les modifications en y renseignant, selon le cas, l'article du CoBAT en application duquel les modifications sont apportées à la demande et, le cas échéant, pour l'article 191 la date de l'avis du Collège et/ou celle du Fonctionnaire délégué qui les imposent;
- o 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 règlement régional d'urbanisme – et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 126/1 ou 191 du CoBAT.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 28/04/2021**  
**objet n° 03**

**Dossier 16-45617-2020 - Enquête n° 064/2021**

**Demandeur : REDIMPACT SRL - Monsieur Christophe Rousseaux**

**Situation : Chaussée de Waterloo 1159 - F**

**Objet : construire un immeuble mixte de commerce et de 3 logements sur un terrain non bâti entre mitoyens**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45617-2020 introduite, en date du 11/12/2020, par REDIMPACT SRL c/o Monsieur Christophe Rousseaux;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à construire un immeuble mixte de commerce et de 3 logements sur un terrain non bâti entre mitoyens, cadastré n°340T2, sis chaussée de Waterloo, futur n° 1159 - F;

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

**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 :

- o 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 :
  - o dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
  - o 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 23/03/2021 au 06/04/2021 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 :**

11/12/2020 : dépôt de la demande;

+1j (25/01/2021) : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

04/03/2021 : 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;

23/03/2021 au 06/04/2021 inclus: enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

28/04/2021 : 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 :**

- o l'avis du Service Technique de la Voirie sollicité en date du 04/03/2021 et sera rendu en cours de procédure;

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

- o l'avis de Vivaqua sollicité en date du 04/03/2021 et émis le 17/03/2021;

Vu l'avis favorable conditionnel du SIAMU sollicité en date du 04/03/2021 et émis le 08/04/2021 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 terrain non bâti sur lequel porte la demande est implanté dans un alignement en ordre fermé et à l'alignement, le long de la chaussée de Waterloo, dans le tronçon compris entre l'avenue Latérale au Sud et l'avenue Hamoir au Nord;
- Le quartier est mixte, présente des commerces au rez-de-chaussée et des logements aux étages des immeubles;
- Les gabarits et les typologies des constructions sont variés (R+1+T à R+4+T);
- La chaussée est passante, elle est desservie par la halte « Vivier d'oie - ligne 26 de la SNCB) et par plusieurs lignes de transports en commun qui desservent l'arrêt « Vivier d'Oie » (TEC - lignes de bus W et 365 et De Lijn - ligne de bus 136, STIB - terminus de la ligne de bus 43), et dispose, à proximité, d'une station Cambio, d'une station Villo! et d'une station de taxis;
- Sur ce tronçon, les parcelles sont totalement bâties, les rez-de-chaussée voisins couvrant la profondeur des parcelles. Ces constructions en intérieur d'îlot sont couvertes de toit plat, à versant ou en profils « shed »;
- À l'arrière de ces parcelles se développe un ensemble d'immeubles de logements implantés en intérieur d'îlot;

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

- Note préalable :
  - Cette demande de permis est introduite conjointement aux demandes n°16-45618-2020 et n°16-45619-2020, respectivement relatives au n°1161A (parcelle cadastrée n°340C3 - autre demandeur que celui de la présente demande) et au n°1124 (objet d'un projet de démolition / reconstruction - même demandeur que celui de la présente demande);
  - Les projets sur les parcelles n°1159F et n°1161 (dents creuses) sont situés sur la même rive de la chaussée et de part et d'autre de l'immeuble n°1161, en attente de construction mitoyenne, tant à gauche qu'à droite.
  - Le projet sis sur la parcelle n°1124 est quant à lui quasi en vis-à-vis, sur l'autre rive de la chaussée
  - Les façades des 3 projets seront appelées à dialoguer, en raison de leur vis-à-vis de part et d'autre de la chaussée;
- Volumétrie :
  - Afin de s'intégrer dans l'espace bâti et de retrouver une certaine homogénéité dans, les fronts bâtis de ce tronçon de la chaussée, la volumétrie et la composition des façades du n°1159 et du n°1161a ont été conçues en miroir l'une de l'autre comme une composition unique, suivant un axe central, qui est l'immeuble existant du centre n°1161. Celui-ci, mitoyen commun aux deux immeubles, a servi de lien entre les deux et sa composition de façade a inspiré les élévations proposées;
  - Les toitures en brisis à front de chaussée, relèvent de cette même répétition de l'immeuble 1161, central dans cette composition d'ensemble;
  - Des bow-windows ont été disposés sur 2 niveaux afin de rappeler le bow-window présent sur l'immeuble central et les niveaux de corniches de ces bow-windows sont légèrement plus bas que le niveau de corniche de la lucarne du bâtiment central;
  - Le niveau de la corniche principale des 2 nouvelles constructions est aligné sur le niveau de corniche du bâtiment central 1161;
- Programme :
  - Le futur n°1159F, comme son homologue le futur n°1161a, est affecté à du commerce au rez-de-chaussée et du logement aux étages. Il se développe sur 4 niveaux; (R+3 + Toit);
  - Le futur n° 1159F (objet de la présente demande) contient :
    - au rez-de-chaussée : un magasin à l'avant, dont la surface commerciale est de 28 m<sup>2</sup>, et du logement à l'arrière. En effet, afin de profiter du jardin, l'appartement à deux chambres du 1<sup>er</sup> étage s'étend en duplex au-de-chaussée;
    - au 1<sup>er</sup> étage : un appartement deux chambres (en duplex avec le rez-de-chaussée) d'une superficie de 85 m<sup>2</sup>;
    - au 2<sup>ème</sup> étage : un appartement à une chambre d'une superficie de 62 m<sup>2</sup>;
    - au 3<sup>ème</sup> étage et sous toiture : un appartement à deux chambres, en duplex et d'une superficie de 85 m<sup>2</sup>;
  - Chaque unité d'habitation possède un espace extérieur :
    - L'appartement en duplex rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage bénéficie du jardin à l'arrière et d'une terrasse au 1<sup>er</sup> étage;
    - L'appartement du 2<sup>ème</sup> étage possède un petit balcon;
    - Le duplex situé au 3<sup>ème</sup> étage et sous toit possède une terrasse généreuse de plus de 17 m<sup>2</sup>;

- Chaque unité d'habitation possède une cave et le magasin situé au rez-de-chaussée possède une grande réserve aux sous-sols accessible directement par le magasin au moyen d'un escalier à colimaçon.
- Les sous-sols comprennent en outre des locaux pour les compteurs, un local poubelle et un local nettoyage.
- Un espace pour les vélos/ poussettes a été aménagé au rez-de-chaussée afin de permettre le parcage de 3 vélos ou de plusieurs poussettes.
- Matériaux :
  - Les façades à front de chaussée sont en briques claires, avec les châssis en aluminium gris anthracite;
  - Les toitures sont en zinc gris anthracite;
  - Les façades arrière sont recouvertes d'un enduit sur isolant de ton blanc;

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

- Le projet s'inscrit dans les objectifs de redynamisation et revalorisation du pôle commercial du Vivier d'Oie;
- Le projet s'inscrit dans le maintien et le développement de logements qualitatifs aux étages;

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

- en matière de programme :
  - le projet propose l'aménagement d'un commerce au rez-de-chaussée avant, et 3 logements aux étages, disposant d'un accès distinct de celui du commerce, et dont la première unité se développe en duplex (rez-de-chaussée et 1er étage), bénéficiant ainsi d'un accès au jardin paysager situé à l'arrière;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - le projet s'inscrit dans un développement mesuré en matière de superficie d'implantation;
  - le projet propose un immeuble présentant un gabarit R + 3 + toiture à versants, s'inscrivant le long de cet alignement, et dans l'emprise des constructions voisines;
  - les logements situés aux étages disposent de terrasses tant en façade avant qu'en façade arrière, de sorte à articuler et animer l'ensemble. Toutefois, la terrasse arrière du logement du troisième étage présente un important développement pouvant nuire à la quiétude des logements environnants;
  - le projet s'inscrit en miroir autour d'un immeuble existant et les oriels prévus du côté de cet immeuble tendent à altérer ses qualités architecturales ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - le projet propose l'aménagement d'un jardin arrière et à l'usage du logement inférieur;
  - le projet prévoit des espaces extérieurs pour chaque logement. Toutefois, il s'indique de prévoir une alternative pérenne au claustra de la terrasse du 1er étage ;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - le projet, implanté le long d'un espace structurant, à proximité d'une gare SNCB et d'autres lignes de transport en commun, ne propose pas de garages privatifs pour véhicules;
  - le projet propose l'aménagement d'un vaste local pour vélos, situé au rez-de-chaussée de l'immeuble et facilement accessible depuis l'entrée privative des logements;
  - le projet propose l'aménagement d'un vaste local pour vélos, situé au rez-de-chaussée de l'immeuble et facilement accessible depuis l'entrée privative. Toutefois, l'offre proposée demeure faible par rapport au nombre de chambres à coucher que compte le projet ;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
  - le projet semble répondre 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 l'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 :
  - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) :
    - cette dérogation, ponctuelle, concerne la terrasses arrière du logement du 2<sup>ème</sup> étage.
    - elle présente des dimensions très réduites et est accessible par la chambre à coucher, ce qui limite son utilisation;
  - dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) :

- le projet s'inscrit assez profondément dans la parcelle, laquelle se termine par un important talus empierré à l'Ouest, ce qui ne permet pas d'envisager des aménagement paysagers qualitatifs et de pleine terre;
- l'ensemble des parcelles voisines sont entièrement bâties;

**Considérant que le projet présente une dérogation au Titre VII, article 6 du RRU en ce que l'immeuble ne prévoit pas d'emplacements de stationnement pour véhicules à l'usage des nouveaux logements :**

- Le projet est, pour rappel, situé à proximité directe de nombreux pôles d'offre de transports en commun et d'alternatives en matière de mobilité;
- Le quartier ne souffre pas d'une pression excessive en matière de stationnement sur la voie publique;
- Le projet propose la création d'un vaste local pour vélos, et facilement accessible, de sorte à promouvoir les modes actifs de déplacement;

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

- Prévoir les oriels vers l'extérieur de la façade et non du côté de l'immeuble central existant ;
- Agrandir le local vélos et tendre à une offre de 1 vélo par chambre à coucher ;
- Présenter les aménagements paysagers des espaces extérieurs ;
- Prévoir une alternative pérenne au claustra de la terrasse du 1<sup>er</sup> étage ;
- Réduire les dimensions de la terrasse arrière au troisième étage, en reculant le garde-corps de 30 cm vers l'intérieur sur son pourtour, et prévoir des aménagements paysagers pérennes des zones non accessibles;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

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

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

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

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

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

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

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

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 28/04/2021**  
**objet n° 04**

**Dossier 16-45618-2020 - Enquête n° 065/2021**

**Demandeur : S.P.R.L. BELGOIMMO c/o Monsieur Joachim Ceuppens**

**Situation : Chaussée de Waterloo 1161 - A**

**Objet : réhabiliter un atelier en intérieur d'ilot en logement et réserve ainsi que construire un immeuble mixte comprenant 1 commerce au rez-de-chaussée et 2 logements aux étages**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45618-2020 introduite, en date du 16/12/2020, par BELGOIMMO c/o Monsieur Joachim Ceuppens;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à réhabiliter un atelier en intérieur d'ilot en logement et réserve ainsi qu'à construire un immeuble mixte comprenant 1 commerce au rez-de-chaussée et 2 logements aux étages sur le bien sis chaussée de Waterloo 1161 - A;

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

**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;

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 :
  - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction);
  - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne);
  - dérogation à l'art.12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins);
  - 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 23/03/2021 au 06/04/2021 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

16/12/2020 : dépôt de la demande;

+1j (01/02/2021) : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

04/03/2021 : 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;

23/03/2021 au 06/04/2021 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

28/04/2021 : 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 04/03/2021 et sera rendu en cours de procédure;

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

- l'avis de Vivaqua sollicité en date du et émis le 19/03/2021;

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 04/03/2021;

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 apparaître ce qui suit :**

- le terrain non bâti à l'avant (dent creuse entre les pignons en attente des immeubles n°1161 et n°1161B) sur lequel porte la demande est implanté dans un alignement en ordre fermé et à l'alignement, le long de la chaussée de Waterloo, dans le tronçon compris entre l'avenue Latérale au Sud et l'avenue Hamoir au Nord. Il comprend un ancien atelier implanté en fond de parcelle;
- Le quartier est mixte, présente des commerces au rez-de-chaussée et des logements aux étages des immeubles;
- Les gabarits et les typologies des constructions sont variés (R+1+T à R+4+T);
- La chaussée est passante, elle est desservie par la halte « Vivier d'oie - ligne 26 de la SNCB) et par plusieurs lignes de transports en commun qui desservent l'arrêt « Vivier d'Oie » (TEC - lignes de bus W et 365 et De Lijn - ligne de bus 136, STIB - terminus de la ligne de bus 43), et dispose, à proximité, d'une station Cambio, d'une station Villo! et d'une station de taxis;
- Sur ce tronçon, les parcelles sont totalement bâties, les rez-de-chaussée voisins couvrent la profondeur des parcelles. Ces constructions en intérieur d'îlot sont couvertes de toit plat, à versant ou en shed;
- À l'arrière de ces parcelles se développe un ensemble d'immeubles de logements implantés en intérieur d'îlot;

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

- Note préalable :
  - Seul un atelier est construit en fond de parcelle du n°1161a qui nous occupe, il est composé d'un rez-de-chaussée et d'un étage;
  - Cette demande de permis est introduite conjointement aux demandes n°16-45617-2020 et n°16-45619-2020, respectivement relatives au n°1159 (parcelle cadastrée n°340T2 - autre demandeur que celui de la présente demande) et au n°1124 (objet d'un projet de démolition / reconstruction - même demandeur que celui de la présente demande);
  - Les projets sur les parcelles n°1159F et n°1161 (dents creuses) sont situés sur la même rive de la chaussée et de part et d'autre de l'immeuble n°1161, en attente de construction mitoyenne, tant à gauche qu'à droite.
  - Seul un atelier est construit en fond de parcelle du n°1161a qui nous occupe, il est composé d'un rez-de-chaussée et d'un étage;
  - Le projet sis sur la parcelle n°1124 est quant à lui quasi en vis-à-vis, sur l'autre rive de la chaussée
  - Les façades des 3 projets seront appelées à dialoguer, en raison de leur vis-à-vis de part et d'autre de la chaussée;
- Volumétrie :
  - Afin de s'intégrer dans l'espace bâti et de retrouver une certaine homogénéité dans, le front bâti de la chaussée, la volumétrie et la composition des façades du n°1159 et du n°1161a ont été conçues en miroir l'une de l'autre comme une composition unique, suivant un axe central, qui est l'immeuble existant du centre n°1161. Celui-ci, mitoyen commun aux deux immeubles a servi de lien entre les deux et sa composition de façade a inspiré les élévations proposées;
  - Les toitures en brisis front de chaussée relèvent de cette même répétition de l'immeuble 1161, central dans cette composition d'ensemble;
  - Des bow-windows ont été disposés sur 2 niveaux afin de rappeler le bow-window présent sur l'immeuble central et les niveaux de corniches de ces bow-windows sont légèrement plus bas que le niveau de corniche de la lucarne du bâtiment central;
  - Le niveau de la corniche principale des 2 nouvelles constructions est aligné sur le niveau de corniche du bâtiment central 1161;
- Programme :
  - Le n°1161a, comme son homologue le n°1159, est affecté à du commerce au rez-de-chaussée et du logement aux étages. Il se développe sur 4 niveaux; (R+3 + Toit);
  - Le n°1161a (objet de la présente demande) contient :
    - au rez-de-chaussée : un magasin à l'avant du bâtiment de 50 m<sup>2</sup>, une cursive relie le bâtiment avant à l'ancien atelier situé en fond de parcelle. Celui-ci accueille au rez-de-chaussée le local vélo-poussette et une réserve pour le magasin. Le nouvel immeuble rattaché à l'atelier existant, s'ouvre sur un jardin en patio de 20 m<sup>2</sup>;

- au 1<sup>er</sup> étage : un appartement à deux chambres d'une superficie de 116 m<sup>2</sup> qui s'étend sur le 1<sup>er</sup> étage de l'immeuble à rue et le 1<sup>er</sup> étage de l'atelier existant;
- au 2<sup>ème</sup> étage : un appartement à une chambre d'une superficie de 62 m<sup>2</sup>;
- au 3<sup>ème</sup> étage + toiture : un appartement à deux chambres en duplex d'une superficie de 89 m<sup>2</sup>;
- Chaque unité d'habitation possède une cave et le magasin situé au rez-de-chaussée possède une grande réserve aux sous-sols et une réserve au rez-de-chaussée dans le bâtiment arrière (ancien atelier);
- Les sous-sols comprennent en outre des locaux pour les compteurs, un local poubelle et un local nettoyage. Un espace pour les vélos/ poussettes a été aménagé au rez-de-chaussée afin de permettre le parage de 3 vélos ou de plusieurs poussettes;
- Matériaux :
  - Les façades à rue sont en briques claires, avec les châssis en aluminium gris anthracite;
  - La toiture du volume principal à rue est zinc gris anthracite, l'ensemble des toitures plates sont des toitures vertes extensives;
  - Les façades arrière sont recouvertes d'un enduit sur isolant blanc;

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

- Le projet s'inscrit dans les objectifs de redynamisation et revalorisation du pôle commercial du Vivier d'Oie;
- Le projet s'inscrit dans le maintien et le développement de logements qualitatifs aux étages;
- Le projet propose de réhabiliter un petit atelier présentant des qualités patrimoniales intéressantes;

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

- en matière de programme :
  - le projet propose l'aménagement d'un commerce au rez-de-chaussée avant, et 3 logements aux étages, disposant d'un accès distinct de celui du commerce;
  - l'atelier arrière sera réhabilité pour le commerce au niveau bas et joint au logement du premier étage pour le niveau supérieur;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - le projet s'inscrit dans un développement mesuré en matière de superficie d'implantation, et prévoit une connexion physique entre l'immeuble principal et l'atelier réhabilité;
  - le projet propose un immeuble présentant un gabarit R + 3 + toiture à versants, s'inscrivant le long de cet alignement, et dans l'emprise des constructions voisines;
  - les logements situés aux étages disposent de terrasses tant en façade avant qu'en façade arrière, de sorte à articuler et animer l'ensemble;
  - le projet s'inscrit en miroir autour d'un immeuble existant et les oriels prévus du côté de cet immeuble tendent à altérer ses qualités architecturales ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - le projet propose l'aménagement d'un jardin entre le bâtiment principal et l'atelier, et à l'usage du commerce;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - le projet, implanté le long d'un espace structurant, à proximité d'une gare SNCB et d'autres lignes de transport en commun, ne propose pas de garages privés pour véhicules;
  - le projet propose l'aménagement d'un vaste local pour vélos, situé au rez-de-chaussée de l'immeuble et facilement accessible depuis l'entrée privative;
  - le projet propose l'aménagement d'un vaste local pour vélos, situé au rez-de-chaussée de l'immeuble et facilement accessible depuis l'entrée privative. Toutefois, l'offre proposée demeure faible par rapport au nombre de chambres à coucher que compte le projet ;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
  - le projet semble répondre 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 l'application de la prescription générale 0.6 du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) :
  - Le projet propose la réhabilitation de l'ancien atelier en proposant une utilisation mixte de commerce et de logement;

- Le bien étant situé le long d'un liseré de noyau commercial et au cœur d'un îlot densément bâti, ces options peuvent se concevoir;
- Toutefois, le projet propose une connexion entre l'immeuble avant et l'atelier arrière, ce qui accentue le développement bâti sur cette parcelle, et la promiscuité entre les constructions pouvant nuire au bon usage des logements;
- Le jardin central présente peu de qualités paysagères et il s'indique d'étudier la possibilité de maintenir cet atelier isolé et en l'affectant à des locaux communs et logement, tout en permettant un usage indifférencié du jardin;
- En ce qui concerne l'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 :
  - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) :
    - Actuellement, le fond de parcelle est occupé par un ancien atelier que le projet prévoit de réhabiliter et d'annexer au nouveau projet. De ce fait, la proportion des 3/4, ne pouvait être respectée;
    - Le projet prévoit de réhabiliter cet ancien atelier et de le faire communiquer avec le nouvel immeuble à rue par une coursive qui s'étend sur deux niveaux; au rez-de-chaussée et au premier étage, (ce qui correspond à la hauteur du mitoyen gauche);
    - Le patio ainsi créé au centre du volume est destiné à accueillir un jardin. Le sol est actuellement entièrement recouvert de bitume;
    - Le projet prévoit donc d'apporter une nouvelle zone de pleine terre sur la parcelle;
    - De plus, l'ensemble des toitures plates créées seront des toitures vertes extensives, ce qui correspond à 92 m<sup>2</sup> de toiture verte sur la parcelle;
    - Un nouveau complexe de logement est établi en intérieur d'îlot, à trois numéros du n°1161a;
  - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) :
    - Le projet dépasse de plus de 3m le profil mitoyen gauche le plus bas;
    - Toutefois, il ne dépasse pas le profil mitoyen droit le plus haut;
    - Il est également à constater que le voisin de gauche n°1161b est plus petit par rapport à la hauteur moyenne de la rue;
    - Les immeubles voisins de gauche suivants, possèdent un niveau de faîte respectivement de 284 cm plus bas et de 31 cm plus haut que le projet proposé;
  - dérogation à l'art.12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins ), et dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) :
    - ces dérogations sont inhérentes au maintien de l'atelier arrière et au liaisonnement avec l'immeuble avant prévu sur deux niveaux;
    - il serait plus judicieux de limiter ces développements et de conserver la lecture de l'atelier en tant que volume autonome en y prévoyant uniquement des fonctions communes réparties éventuellement sur 2 niveaux, ce qui limiterait également les vis-à-vis entre espaces de logements;

**Considérant que le projet présente une dérogation au Titre VII, article 6 du RRU en ce que l'immeuble ne prévoit pas d'emplacements de stationnement pour véhicules à l'usage des nouveaux logements :**

- Le projet est, pour rappel, situé à proximité directe de nombreux pôles d'offre de transports en commun et d'alternatives en matière de mobilité;
- Le quartier ne souffre pas d'une pression en matière de stationnement sur la voie publique;
- Le projet propose la création d'un vaste local pour vélos, et facilement accessible, de sorte à promouvoir les modes actifs de déplacement;

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

- Renoncer au passage couvert fermé entre le bâtiment principal et l'atelier et prévoir une passerelle légère et détachée du mur mitoyen de gauche pour le passage du logement au 1<sup>er</sup> étage ;
- Prévoir les oriels vers l'extérieur de la façade et non du côté de l'immeuble central existant ;
- Agrandir le local vélos et tendre à une offre de 1 vélo par chambre à coucher ;
- Présenter les aménagements paysagers des espaces extérieurs ;
- Corriger l'annexe I de la demande en ce qui concerne les renseignements relatifs aux superficies existantes (atelier maintenu);

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le projet de construction tout en maintenant l'atelier existant peut s'envisager dans une certaine mesure;

- d'être accessoires en ce que les aménagements de l'intérieur de la parcelle seront plus qualitatifs;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le projet sera davantage intégré à son environnement bâti et paysager, tout en respectant le patrimoine existant;

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

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

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

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

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

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

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 28/04/2021**  
**objet n° 05**

**Dossier 16-45559-2020 - Enquête n° 061/20**

**Demandeur : S.R.L. BREHAT c/o Monsieur Côme Marbaque**

**Situation : Chaussée d'Alseberg 724**

**Objet : transformer un ensemble mixte (commerce-logement) avec modification de l'affectation du bâtiment arrière en logement, avec création d'une entrée séparée pour les logements et la démolition partielle d'annexes et du bâtiment arrière pour la création des jardins**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45559-2020 introduite, en date du 23/10/2020, par la S.R.L. BREHAT sprl c/o Monsieur Côme Marbaque;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à transformer un ensemble mixte de commerce et de logement, avec modification de l'affectation du bâtiment arrière en logement, avec création d'une entrée séparée pour les logements et la démolition partielle d'annexes et du bâtiment arrière pour la création des jardins sur le bien sis chaussée d'Alseberg, 724;

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;

**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 en intérieur d'îlot;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/03/2021 au 06/04/21021 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 :**

23/10/2020 : dépôt de la demande;

14/12/2021 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

08/01/2021 : réception des compléments;

11/01/2021 : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

04/03/2021 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;

23/03/2021 au 06/04/21021 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

28/04/2021 : séance publique de la Commission de concertation;

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 04/03/2021 et émis un avis négatif le 29/03/2021 et joint à la demande : le logement en intérieur d'îlot doit avoir une seconde possibilité d'évacuation;

**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 mixte en affectations de commerce et de logement, et constitue le noyau commercial du centre de la commune;
- Il est bâti en ordre continu, à l'alignement;
- Il est densément bâti, comprenant des constructions en intérieur d'îlot;
- Dans ce quartier, la chaussée est desservie par la ligne de tram 51 de la STIB;
- L'immeuble n°724 sur lequel porte la demande comprend un immeuble principal à front de chaussée, de gabarit R+2+T et un volume arrière de gabarit R+1. La parcelle est totalement bâtie au rez-de-chaussée;
- Le rez-de-chaussée est affecté au commerce et à une réserve, située à l'arrière;

- Le 1<sup>er</sup> étage est affecté au logement à l'avant, l'annexe accolée au mur mitoyen de droite et le bâtiment arrière étant accessoires au commerce;
- Le 1<sup>er</sup> étage n'est accessible que par un escalier hélicoïdal, la cage de l'escalier principal ayant été supprimée;
- La maison de droite (n°726) est bâtie sur la profondeur de la parcelle sur la travée de gauche et dispose d'une zone de jardin pour la travée de droite;
- La maison de gauche (n°722) est moins profond et dispose d'une zone de jardin;
- Le couvert végétal sur la parcelle est nul;

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

- L'extension du commerce au rez-de-chaussée dans le bâtiment arrière et la réduction de la zone de stockage;
- La restitution d'un accès séparé à droite du commerce et d'une cage d'escalier commune, avec dans le hall d'entrée la possibilité de ranger 4 vélos et de situer un local poubelle;
- L'aménagement d'un duplex dans le bâtiment avant avec une lucarne et une terrasse entrante;
- L'aménagement d'un duplex dans le bâtiment arrière avec la création d'un jardin à l'arrière en démolissant l'annexe de gabarit R;
- La transformation de la liaison entre les deux bâtiments;
- L'aménagement de deux terrasses sur la toiture plate du commerce au 1<sup>er</sup> étage entre les deux bâtiments;

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

- Le bâti est dédensifié en intérieur d'îlot;
- Le nombre de logements est augmenté d'une unité en intérieur d'îlot;
- La demande fait l'objet d'un avis défavorable du SIAMU et doit proposer des évacuations en adéquation avec les normes actuelles en matière de prévention et de sécurité ;

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

○ en matière de programme :

- le commerce est étendu au rez-de-chaussée;
- le logement en duplex de la partie avant comprend 3 chambres avec deux mezzanines, une salle de bains et une salle de douche;
- le logement en duplex du bâtiment arrière comprend, au rez-de-chaussée, une chambre donnant sur le jardin, et à l'étage, les pièces de vie avec terrasse vers le centre de la parcelle et une chambre à l'arrière;

○ en matière d'implantation et de gabarit :

- la parcelle qui est totalement bâtie est dé-densifiée en fond de parcelle par la création d'un jardin de  $\pm 5$  mètres de profondeur;
- le logement arrière présente une profondeur de  $\pm 12,35$  mètres;
- pour le bâtiment à front de chaussée, une lucarne permet le bon éclairage de la chambre principale dans les combles mansardés;
- la distance entre façades en intérieur d'îlot est d'environ 7,75m et reste insuffisante ;

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

- l'espace de vis-à-vis entre les deux duplex est de  $\pm$  de 7,75 mètres. Les deux terrasses sont séparées par une zone de plantation sur une toiture traitée en toiture végétale de type extensive, des deux côtés d'une palissade de 1,90 mètre de haut;
- cependant cette toiture végétalisée ne peut permettre de plantations pérennes telles que représentées en plan et afin de préserver l'intimité des reculs plus importants doivent être prévus;

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

- le hall d'entrée permet le stationnement de 4 vélos accrochés verticalement;

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

- la parcelle n'est pas équipée de gestion des eaux de pluie;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, application de la prescription générale 0.6 du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'ilots) :
  - le projet améliore l'intérieur d'îlot en créant un jardin en fond de parcelle, au profit d'un nouveau logement;
  - le logement est traversant, donnant à la fois sur une terrasse et sur le jardin;
  - l'accès au logement situé à l'arrière se fait par la travée d'accès commun;

- les deux duplex (avant et arrière) sont distancés de  $\pm 7,75$  mètres, la proximité entre les logements est insuffisante afin de garantir l'intimité ;
- il y a lieu de limiter le volume afin de garantir un recul plus important ;

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

- reculer la façade du volume en intérieur d'îlot au droit du mur porteur du niveau inférieur, afin d'augmenter la distance entre les façades ;
- supprimer la palissade entre les deux logements et octroyer la totalité de la surface extérieure au logement avant ;
- répondre aux dispositions du SIAMU qui ont induit l'avis défavorable ;

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 distances entre façades;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que l'intérieur d'îlot doit être préservé et aéré et en ce que la demande doit répondre aux dispositions du SIAMU

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

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

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

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

**Avis FAVORABLE** unanime 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 28/04/2021**  
**objet n° 06**

**Dossier 16-45487-2020 - Enquête n° 067/21**

**Demandeur : Monsieur Grégory Colens**

**Situation : Avenue du Beau-Séjour 27**

**Objet : rénover une maison unifamiliale : démolir l'annexe arrière, remplacer les châssis, rénover chien assis avant, démolir cheminée**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45487-2020 introduite, en date du 02/09/2020, par Monsieur Grégory Colens;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à rénover une maison unifamiliale : démolir l'annexe arrière, remplacer les châssis, rénover chien assis avant, démolir cheminée sur le bien sis avenue du Beau-Séjour, 27;

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

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

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

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

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
  - non-respect de l'article n°3.4 du PPAS 51 qui prescrit "Aspect et matériaux", en ce que le projet prévoit le remplacement de la porte d'entrée existante par une porte d'entrée en bois de teinte noire ainsi que des châssis en aluminium de teinte noire ce qui contraste avec l'harmonie et l'esthétique des immeubles avoisinants. Le projet prévoit aussi une modification du revêtement de la lucarne en façade avant en zinc de teinte gris anthracite ce qui contraste avec le bâtiment voisin;
  - non-respect de l'article n°3.5 du PPAS 51 qui prescrit "Toitures", en ce que la lucarne arrière présente une largeur de plus d'1,50 m;

**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 14.1 du PPAS n°51, date, portant sur les « zones et sites d'intérêt culturel, historique et/ou esthétique et immeubles remarquables »;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/03/2021 au 06/04/2021 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

02/09/2020 : dépôt de la demande;

16/10/2020 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

17/12/2020: réception des compléments;

01/02/2021 : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

04/03/2021 : accusé de réception d'un dossier complet;

23/03/2021 au 06/04/2021 inclus : enquête publique;

28/04/2021 : 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 et est marqué par sa proximité avec le Bois de la Cambre;
- Dans ce quartier, l'avenue du Beau-Séjour se présente comme une voirie locale isolée des artères importantes;
- L'immeuble n°27 sur lequel porte la demande constitue une habitation unifamiliale. Elle présente un gabarit R+1+T et une toiture à double versants. Cette dernière accueille une lucarne à l'avant occupant toute la largeur de la façade et une lucarne arrière de dimensions plus réduites. L'habitation possède une typologie architecturale singulière se composant d'une lucarne avant recouverte d'un bardage de teinte vert, d'une toiture en tuiles rouges, d'un parement de façade avant en brique rouge, de châssis avant et arrière en bois peint en blanc. Un balcon avec garde-corps en ferronnerie noire est également présent sur la façade avant. L'immeuble se compose également d'une extension en façade arrière au rez-de-chaussée et au 1<sup>er</sup> étage;
- La parcelle sur laquelle porte la demande comporte un jardin entouré de murs mitoyens en briques;
- La maison de droite (n°25) présente un gabarit similaire à l'immeuble faisant l'objet de la demande. Elle présente une typologie architecturale se composant d'une toiture à double versant accueillant plusieurs fenêtres de toit, une façade avant composée d'un parement en brique de teinte beige, de châssis peints en bleu foncé et un balcon identique à l'immeuble n°27. Le rythme des ouvertures ainsi que les éléments architecturaux de la façade sont similaires à ceux de l'immeuble qui fait l'objet de la demande.;
- La maison de gauche (n°29) présente un gabarit identique à l'immeuble faisant l'objet de la demande. Les éléments architecturaux de la façade avant sont similaires à ceux du voisin n°25. La façade avant se compose d'un parement en brique de teinte beige similaire à celle de l'immeuble n° 27, d'un balcon en ferronnerie noire et de châssis de teintes blanc et brun foncé. La toiture accueille une lucarne de dimensions et de matériaux identiques à ceux de l'immeuble faisant l'objet de la demande. La seule différence réside dans la teinte de cette lucarne de couleur gris anthracite. Le bien n°29 possède également une extension arrière au rez-de-chaussée et au 1<sup>er</sup> étage similaire à celle du n°27;

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

- La suppression de la petite excroissance du rez-de-chaussée accueillant une kitchenette et une douche;
- La suppression des deux cheminées;
- Le réaménagement intérieur de l'habitation;
- La modification de l'ensemble des châssis bois en des châssis aluminium de teinte noire ainsi que la modification de la teinte de la porte d'entrée principale de couleur noire;
- Le remplacement du parement de la lucarne en façade avant par un revêtement en zinc de teinte gris anthracite;
- L'agrandissement de la lucarne en façade arrière;
- La suppression de l'auvent en façade arrière au niveau du 1<sup>er</sup> étage;
- Le remplacement à l'identique de la couverture de la toiture en tuiles de teinte rouge;
- La création d'une nouvelle fenêtre de toit en façade arrière;
- La rénovation des corniches et la modification de leur teinte (couleur noir);

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

- Le programme du projet est inchangé;
- Le gabarit du projet est inchangé sauf en ce qui concerne la hauteur de la lucarne arrière qui est rehaussée;
- L'implantation du projet est modifiée par la suppression de l'excroissance du rez-de-chaussée ce qui agrandi l'espace dévolu au jardin;
- La typologie architecturale de l'habitation est modifiée par le remplacement des châssis, de la porte d'entrée principale et de la lucarne en façade avant;

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

- De manière générale, les transformations de volumes visées par le projet contribuent à améliorer les conditions d'habitabilité du bien par le biais de :
  - la suppression de l'excroissance du rez-de-chaussée qui permet d'augmenter la superficie du jardin et augmenter l'apport de lumière naturelle dans le séjour par la simplification du volume du rez-de-chaussée;
  - la suppression de l'auvent qui permet d'augmenter l'apport de lumière naturelle au sein de la chambre du 1<sup>er</sup> étage et la création d'une terrasse qui respecte le code civil;

- la création d'une lucarne arrière plus grande qui permet d'augmenter le confort de la chambre du 2<sup>ème</sup> étage et d'augmenter l'apport de lumière naturelle. Cette dernière impacte peu les parcelles voisines;
- Toutefois, la modification des matériaux et de la teinte des châssis en façade avant entraîne une perte de qualité et d'harmonie architecturale par rapport à l'aspect d'origine de la façade avant. Les châssis en aluminium gris anthracite suppriment le raccord existant avec les bandes de briques blanches présentes sur la façade. La modification de la porte d'entrée renforce un peu plus cette rupture d'harmonie avec les éléments architecturaux de la façade avant (ligne de briques blanches). La modification du bardage de la lucarne en façade avant se raccorde à celle de l'immeuble voisin n° 29 au niveau de la teinte mais l'aspect en zinc à joint verticaux supprime le raccord existant avec les matériaux des lucarnes du voisin n°29 et 23;

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

- en matière de programme :
  - la fonction résidentielle du bien est préservée. Le projet améliore le confort des espaces de vie par la simplification du volume du rez-de-chaussée et l'augmentation du volume du 2<sup>ème</sup> étage;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - l'implantation du projet est en partie modifiée par la suppression de l'excroissance du rez-de-chaussée ce qui permet d'augmenter la surface de jardin et d'augmenter l'apport de lumière dans le séjour. Le gabarit du projet est inchangé. Seule la lucarne en façade arrière bénéficie d'une rehausse en hauteur permettant d'augmenter l'apport de lumière naturelle et le confort de l'espace de vie;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - le projet améliore le jardin par l'augmentation de sa superficie;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - le projet ne modifie pas les aspects liés à la mobilité;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
  - le projet ne modifie pas les aspects liés à la gestion des eaux de pluies et d'égouttage;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
  - le projet modifie la typologie architecturale de l'habitation par le changement de châssis, de la porte principale et de la lucarne en façade avant. Le changement de teinte des châssis supprime le raccord et l'harmonie de la façade avant existante (absence de raccord avec la teinte des bandes de briques blanches). Le raccord entre les lucarnes du n°27 et n°29 est modifié par le changement de revêtement;

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

- En ce qui concerne les motifs d'enquête, application de l'article 126§11 du CoBAT : dérogations à un PPAS :
  - non-respect de l'article n°3.4 du PPAS 51 qui prescrit "Aspect et matériaux", en ce que le projet prévoit le remplacement de la porte d'entrée existante par une porte d'entrée en bois de teinte noire ainsi que des châssis en aluminium de teinte noire ce qui contraste avec l'harmonie et l'esthétique des immeubles avoisinants. Le projet prévoit aussi une modification du revêtement de la lucarne en façade avant en zinc de teinte gris anthracite ce qui contraste avec celle du bâtiment voisin;
  - non-respect de l'article n°3.5 du PPAS 51 qui prescrit "Toitures", en ce que la lucarne arrière présente une largeur de plus d'1,50 m. Cette largeur impacte peu les parcelles voisines car elle présente des dimensions qui limitent son impact visuel. De plus, cette largeur de lucarne permet d'offrir un éclairage naturel qualitatif pour la chambre du dernier étage et elle permet aux espaces de vie de répondre au bon aménagement des lieux;
- En ce qui concerne l'application de l'article 14.0 du PPAS 51 (Quartier Floride-Langeveld) : modification de la situation existante de fait d'un immeuble remarquable (\*) repris comme tel du PPAS :
  - le bien présente des caractéristiques typologiques singulières (lignes de briques blanches présentes sur la façade avant, teintes et matériaux des châssis et de la porte d'entrée);
  - cette harmonie est perdue par la modification de la teinte et matériaux des châssis et de celle de la porte d'entrée principale (châssis et porte d'entrée en aluminium de ton noir);

- de plus, la modification du parement de la lucarne en façade avant en bardage zinc à joint vertical rompt avec celui de la lucarne voisine accolée (voisin n°29) et doit de se fait au moins s'harmoniser au niveau des teintes;

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

- proposer, au niveau de la façade avant, des menuiseries en bois de teinte blanche ;
- maintenir une allège pleine au niveau de la porte-fenêtre donnant sur le balcon en façade avant ;
- proposer un aménagement paysager qualitatif au niveau du jardin et ce, avec la replantation d'au moins un arbres d'espèce indigène (par exemple un arbre fruitier) ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que les options du projet sont conservées;
- d'être accessoires en ce qu'elles permettent d'offrir une meilleur inscription de la typologie architecturale du bien par rapport aux constructions voisines et ce qui permet de préserver les caractéristiques typologiques singulières de l'habitation et de la zone spécifique du PPAS;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce qu'elle permet une meilleure intégration de son aspect architectural dans le tissu bâti;
- de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que l'harmonie et l'esthétique architecturale sont préservées entre les immeubles avoisinants;

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

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

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

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

**Avis FAVORABLE** unanime 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 n°51, article n°3.5, 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 28/04/2021**  
**objet n°07**

**Dossier 16-45583-2020 - Enquête n° 070/2021**

**Demandeur : S.P.R.L. LOTZ IMMO c/o Monsieur Olivier Bailleul**

**Situation : Rue Général Lotz 15 - 21**

**Objet : transformation, démolition partielle, et extension de deux maisons unifamiliales et un immeuble de rapport, afin de créer un ensemble de 11 logements et 11 emplacements de stationnement pour véhicules**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45583-2020 introduite, en date du 18/11/2020, par la S.P.R.L. LOTZ IMMO c/o Monsieur Olivier Bailleul;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à la transformation, la démolition partielle, et l'extension de deux maisons unifamiliales et un immeuble de rapport afin de créer un ensemble de 11 logements et 11 emplacements de stationnement pour véhicules sur le bien sis rue Général Lotz 15 - 21;

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 :

- L'application de la prescription générale 0.6 du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- L'application de la prescription générale 0.12 du PRAS (modification (totale ou partielle) de logements)
- L'application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant);

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 :
  - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)
  - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)

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 23/03/2021 au 06/04/2021 inclus, et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent notamment sur les aspects suivants :

- *Perte d'un patrimoine bâti;*
- *Projet assimilé à du façadisme;*
- *Densité bâtie et nombre de logements trop importants;*
- *Gabarit et typologie inadaptes au contexte;*
- *Perte d'ensoleillement pour les riverains;*
- *Nombreuses terrasses engendrant des nuisances pour le voisinage (façade avant et façade arrière)*
- *Mobilité et stationnement;*
- *Nuisances liées au chantier, combinées aux autres chantiers en cours;*

## **DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

18/11/2020 : dépôt de la demande;

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

14/01/2021: réception des compléments;

14/01/2021 +1j (26/02/2021) : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

04/03/2021 : 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 + Commune limitrophe;

23/03/2021 au 06/04/2021 inclus: enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

28/04/2021 : 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 en date du 04/03/2021 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 04/03/2021 et émis le 17/03/2021

- l'avis de la Commune d'Ixelles, limitrophe

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 04/03/2021;

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 apparaître ce qui suit :**

- L'ilot dans lequel se situe la demande est composé d'ensembles de maisons d'habitation ou de logements multiples, ainsi que de commerces de quartier;
- Dans ce tronçon de la rue Général Lotz, à proximité de la rue Vanderkindere, le bâti est essentiellement résidentiel;
- Les maisons d'habitation visées par la demande sont implantées en ordre fermé et à l'alignement, le long de la rue Général Lotz, dans le tronçon compris entre l'avenue Molière au Nord et la rue Vanderkindere, au Sud;
- Ce tronçon de rue présente une typologie relativement cohérente par un alignement de maisons d'habitation présentant de belles qualités patrimoniales, mais également des immeubles de logements multiples plus importants;
- Le cœur de l'ilot est aménagé de manière paysagère par des jardins à l'usage des logements environnants. Toutefois l'arrière des parcelles concernées par la demande sont aménagées par des boxes de garages;
- L'immeuble de gauche est une construction importante en matière de gabarit, tandis que la maison de droite est une construction plus réduite s'inscrivant dans la typologie générale de la rue;
- La maison sise au n° 15 est une maison unifamiliale;
- Le bien sis au n°17-19 est un immeuble regroupant 3 appartements, avec un étage sous combles;
- Le bien n°21 est une maison unifamiliale;
- Les parcelles sont fortement minéralisées, il subsiste à l'heure actuelle 17% de pleine terre, la zone de cour et jardin des n° 17-19 est utilisée comme espace d'accès à des garages couverts et fermés;

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

- La transformation, la démolition partielle, et l'extension de deux maisons unifamiliales et un immeuble de rapport afin de créer un ensemble de 11 logements et 11 emplacements de stationnement pour véhicules;

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

- Le projet s'inscrit dans le développement urbanistique du quartier, initié notamment par la reconversion du site de l'Hôpital Edith Cavell;
- Le projet prévoit la conservation et la restauration des façades existantes à rue, avec conservation, au minimum de la première travée bâtie, pour chaque bâtiment;
- Les maisons du n°15 et 21 présentent du petit patrimoine. Ces éléments sont conservés dans le projet (escalier privatif, planchers en bois, porte d'entrée, granito au sol du n° 15,...);
- L'immeuble central est quant à lui fortement délabré, et ne présente plus aucun élément de petit patrimoine;
- De plus, des problèmes structurels relativement importants pour partie de ce bâtiment (17-19) ont été relevés, à cet effet, la dalle du sous-sol et les fondations devront être renforcées;

- Vu l'état de délabrement des façades arrières, il a été opté de concevoir le projet en prévoyant la reconstruction complète de ces façades qui donnent sur l'intra-îlot, ceci afin d'offrir un cadre de vie plus agréable, non seulement aux nouveaux occupants, mais également aux riverains du projet;
- Les biens sont situés sur la commune de Uccle pour la partie bâtiments et sur la commune d'Ixelles pour les zones de cours et jardins, il y a des actes et travaux sur les 2 communes : La construction du bâti principal hors sol est situé sur la commune de Uccle, alors que la construction du parking en sous-sol et la démolition des garages existants sont situés sur la commune d'Ixelles;
- L'intervention est contemporaine, le projet clairement identifié, mettant en valeur les façades existantes;
- Le nouveau volume semble posé sur le bâti existant. Le revêtement du nouveau volume sera réalisé en zinc -cuivre, matériau qui s'accordera avec les teintes des briques des façades existantes;
- Les façades arrières offrent aux habitants des terrasses privatives munies de paravents coulissants en bois, permettant de se protéger du soleil en été et de profiter de la vue dégagée vers l'intra-îlot;
- Les qualités de l'intra-îlot seront améliorées de par l'ajout d'un jardin commun en pleine terre, et d'une zone plantée au-dessus des parkings sur 60 cm de pleine terre;
- La zone de cour pavée, à l'arrière du n° 21 sera remplacée par un jardin en pleine terre;

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

- en matière de programme :
  - L'affectation de logement est conservée, les 2 maisons latérales respectent la typologie de maisons unifamiliales. Dans le reste de l'immeuble, tous les appartements proposés seront traversants,
  - L'immeuble offrira une grande mixité de logements et sera composé comme suit :
    - 2 appartements à 1 chambre;
    - 1 appartements à 2 chambres;
    - 6 appartements à 3 chambres dont 2 en duplex, qui seront des appartements respectant la typologie de maisons unifamiliales, avec entrée séparée (au n° 15 et 21 de la rue Général Lotz);
    - 1 appartement à 4 chambres;
    - 1 appartement à 5 chambres;
  - Un nouveau parking, utilisant l'entrée cochère actuelle sera créé en sous-sol et abritera des places pour 10 voitures et 31 vélos (soit un vélo par chambre). Un parking privatif et autonome est également prévu pour une des habitations;
  - L'espace situé au-delà du parking sera réalisé en pleine terre, afin d'y aménager un jardin commun pour tous les occupants de l'immeuble. La superficie totale de la zone de pleine terre sera de 220m<sup>2</sup>, pour une surface de cour et jardin de 427m<sup>2</sup>, soit plus de 50% de la superficie de la parcelle;
  - La profondeur totale construite ne dépasse pas le ¾ de la parcelle;
  - Au-dessus du parking, le projet opte, pour la zone commune de jardin, un recouvrement de 60 cm de terre, afin de prolonger et agrandir le jardin commun (cette superficie n'entre pas en ligne de compte pour le calcul des surfaces de pleine terre, bien que plantée en toiture verte intensive);
  - Puis, plus près des façades, seront aménagés 2 terrasses privatives une pour l'appartements du 17-19 , et une pour la maison du n°15. Le n° 21 ayant quant à lui, un jardin privatif en pleine terre;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - Le projet se raccorde à l'immeuble de gauche, dont le gabarit est relativement imposant dans les perspectives de la rue, et s'articule de sorte à pouvoir se connecter à la maison voisine de droite, au gabarit plus réduit;
  - Le projet conserve la ligne d'acrotère des immeubles existants dont les façades sont conservées en grande partie;
  - Un volume de raccord avec l'immeuble de gauche s'inscrit en retrait par rapport à l'ensemble et présente une volumétrie plutôt sculpturale, de sorte à limiter l'impact de cette rehausse dans les perspectives de la rue;
  - Les façades et ensembles sont articulés par des jeux de pleins et de vides limitant l'effet linéaire du fait de la suppression du parcellaire;
  - Les logements supérieurs disposent d'espaces extérieurs sous forme de terrasses rentrantes ou débordantes;
  - Toutefois, du point de vue de l'espace public, cette rehausse sera peu perceptible, mais aura un impact non négligeable envers les constructions faisant face au projet. De plus, la rehausse est disproportionnée pour la maison de gauche. Il y a lieu de revoir les proportions de la rehausse en

- réduisant son gabarit de manière significative tant à l'avant qu'à l'arrière et en poursuivant les objectifs dans le travail des plis, reculs, amorcés dans cette toiture organique « origami » ;
- L'emprise des terrasses supérieures doit être significativement réduite, tant en façade avant et en façade arrière et l'usage des garde-corps vitrés doit être limité ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - Le projet propose une dé-densification importante de l'arrière de la parcelle de par la suppression des boxes de garage;
  - Le projet prévoit l'aménagement d'un vaste jardin commun et d'espaces privés, présentant de belles qualités paysagères et au bénéfice de l'ensemble de l'îlot;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - Le projet prévoit un emplacement de stationnement pour voiture par logement et des espaces permettant de stationner 31 vélos, de sorte à promouvoir les modes actifs de déplacement;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
  - Des toitures vertes extensives sont prévues sur toutes les toitures non accessibles du projet, permettant de retenir et d'évapotranspirer une partie des eaux pluviales incidentes;
  - Le réseau des eaux pluviales est ensuite raccordé vers une citerne conforme au RRU soit 33L/m<sup>2</sup> de toiture (=10,30 m<sup>3</sup>). Cette citerne sera raccordée à un bassin d'infiltration (noue ouverte) posé sur massif filtrant dans la zone en pleine terre;
  - Les caractéristiques du massif filtrant correspondront aux caractéristiques minimales pour les massifs, afin de pouvoir gérer les eaux pluviales des événements de 50 ans d'occurrence;
  - Cependant fin de diminuer les risques de débordement du massif lors d'événements pluvieux d'une occurrence de plus de 50 ans, le trop plein du bassin d'infiltration sera raccordé aux égouts à rue;
- en matière des aspects patrimoniaux des immeubles existants :
  - Les 3 maisons concernées par la demande sont reprises à l'inventaire du patrimoine;
  - Le projet prévoit la conservation et la restauration des façades existantes à rue, avec conservation, au minimum de la première travée bâtie, pour chaque bâtiment;
  - Les maisons du n°15 et 21 présentent du petit patrimoine. Ces éléments sont conservés dans le projet (escalier privé, planchers en bois, porte d'entrée, granito au sol du n° 15,...);
  - L'immeuble central est quant à lui fortement délabré, et ne présente plus aucun élément de petit patrimoine;
  - De plus, des problèmes structurels relativement importants pour partie de ce bâtiment (17-19) ont été relevés, à cet effet, la dalle du sous-sol et les fondations devront être renforcées;
  - Vu l'état de délabrement des façades arrières, le projet est conçu en prévoyant la reconstruction complète de ces façades qui donnent sur l'intra-îlot, ceci afin d'offrir un cadre de vie plus agréable, non seulement aux nouveaux occupants, mais également aux riverains du projet;
  - Le bien sis rue Général Lotz, 15 a été construit sur base du permis d'urbanisme 04402 obtenu en 1929, pour une maison unifamiliale de typologie R+1 + toit à la Mansart avec cuisine en annexe surplombée par la salle de bain en entre sol. La façade à rue telle que représentée sur les plans de 1929, n'a pas été réalisée comme prévu aux plans. La façade à rue telle que représentée sur les plans de 1929, n'a pas été réalisée comme prévu aux plans. Cette dernière a été, soit modifiée en cours de construction, ou par après, mais aucune trace de permis n'est disponible aux archives. La façade à rue existante se retrouve sur les plans de permis de 2000. En 2001, le permis 34915 a été obtenu pour les modifications en façade arrière, la démolition de l'annexe avec modification de baies, l'aménagement d'une véranda et terrasse. Les modifications demandées dans le cadre de la présente autorisation de bâtir, concernent essentiellement la modification de ces constructions reprises sur les plans du permis de 2001. Le hall de l'entrée conserve ses proportions et revêtement de sol. Au premier étage, la pièce à rue conservera ses proportions;
  - Le bien sis rue Général Lotz, 17-19 a été construit sur base du permis d'urbanisme 00757 introduit par les architectes Victor Van Haelen et Georges Rosenberg en 1923, pour un immeuble à 3 appartements + combles. Le bâtiment n'a pas été transformé, ni rénové depuis sa construction. Il a cependant été squatté, et a perdu tous ses décors, radiateurs et cheminées. L'escalier principal sera remplacé, afin de permettre l'installation d'un ascenseur, séparé de la nouvelle cage d'escalier, le tout répondant aux normes SIAMU. Au niveau de la demande de bâtir, les pièces avant garderont leurs proportions actuelles. La façade avant sera restaurée, et retrouvera des

châssis bois. La façade arrière, fort délabrée et présentant des désordres, sera démolie et remplacée par l'extension et la nouvelle façade;

- Le bien sis rue Général Lotz, 21 a été construit sur base du permis d'urbanisme 08887 obtenu en 1935, pour une maison unifamiliale de 7 chambres, une salle de bains et 3 WC - le nom de l'architecte n'est pas repris sur les plans des archives. En 1937, le permis 10322 a été obtenu pour la modification et rehausse de la façade arrière. Les modifications demandées dans le cadre de la présente demande de permis, concernent principalement la travée arrière. Les pièces à rue étant quant à elles conservées, ainsi que l'escalier privatif. L'analyse des photos aériennes du site Bruciel de la période de construction des bâtiments (1930-35) montre la présence des corps de bâtiments des garages qui, bien que n'apparaissant pas aux plans de demande de permis ont été construits à l'époque de construction du site. Ces garages seront démolis afin d'amener des espaces de pleine terre supplémentaires au projet;

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

- En ce qui concerne l'application de la prescription générale 0.6 du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) :
  - Le projet s'inscrit dans les objectifs d'amélioration des qualités tant bâties que paysagères de cet intérieur d'îlot très vaste et densément construit, notamment le long de la rive de la rue Vanderkindere;
- En ce qui concerne l'application de la prescription générale 0.12 du PRAS (modification (totale ou partielle) de logement en zone d'habitation) :
  - Le projet s'inscrit dans les jalons de cette prescription visant à préserver l'affectation de logement au cœur de cette zone;
- En ce qui concerne l'application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant) :
  - Le glossaire du plan régional d'affectation du sol définit les caractéristiques du cadre urbain environnant comme étant celles de l'îlot concerné par la demande et des îlots avoisinants,
  - Le RRU est quant à lui rédigé en vue de réaliser, au fil des demandes, des transitions volumétriques entre immeubles de profondeurs et profils différents tout en permettant l'évolution du bâti, sans approche différenciée quant aux parcelles individuelles de faible largeur, aux parcelles de grandes largeurs, ou encore à l'occasion de regroupements de parcelles, comme le présente le présent projet;
  - Le quartier (cadre urbain environnant au sens du glossaire du plan régional d'affectation du sol) a connu dans les dernières années des interventions de ce type et de cette échelle, proposant une restructuration du bâti et du parcellaire existant, ou proposant des rehausses de volumes, la plupart réalisées dans une esthétique contemporaine, avec des matériaux exprimant un parti de sobriété volumétrique;
  - Le projet propose une synthèse entre les besoins en logements qualitatifs et le respect du patrimoine dans un quartier urbain densément bâti et habité;
  - Dans cette optique générale et dans le cadre du besoin de densification de la ville, (le projet offre 6 nouveaux logements et en reconconditionne 5 en termes de confort, d'équipement et de performances énergétiques) le parti volumétrique vise :
  - En façade avant, à maintenir et à valoriser les façades existantes des biens sur lesquels porte la demande;
  - En façade arrière, à réaliser une transition progressive, architecturée et cohérente entre les deux typologies mitoyennes au projet, fort différentes en termes de gabarit,
  - Par ses volumes de toiture, à permettre l'aménagement de logements dans une articulation et un decrescendo de volumes de gauche à droite, dans la même optique que ce que propose le projet pour la façade arrière;
  - Pour ces raisons, la modification des caractéristiques urbanistiques proposée complète les autres projets réalisés dans les environs immédiats, tant sur le territoire de la Commune d'Uccle que sur celui de la Commune d'Ixelles où ils forment un vaste quartier qualitatif et prisé,
  - Sur le plan du micro-cadre et du front bâti dans lequel il se situe, le projet propose une transition architecturée au sein d'un front bâti, soucieuse du bon aménagement des lieux tel que rendu possible par le RRU;
- En ce qui concerne l'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 :

- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) :
  - Comme évoqué ci-avant, la conception de la toiture propose un raccord de hauteur à celle de l'immeuble de gauche, le plus haut si l'on considère les deux mitoyennetés;
  - Du côté droit (immeuble mitoyen la moins haute), le projet propose une rehausse du mur mitoyen d'une valeur de 2,23 mètres, en situant cependant le volume considéré en recul de la façade; dans le plan de la façade est proposé un garde-corps ajouré dont la hauteur totale reste inférieure à celle de la corniche de l'immeuble mitoyen de droite; en termes de façade principale et en mitoyenneté de droite, le projet ne déroge donc pas au RRU;
  - La dérogation intervient dans les 2 reculs successifs de toiture qui réalisent la transition entre le gabarit le plus bas et celui le plus haut (mitoyenneté de gauche, où le projet, pour rappel, se conforme au RRU;
  - Par cette volumétrie, certes dérogatoire, le projet évite la création d'héberges de murs mitoyens, permet un éclairage latéral des logements situés à ces niveaux ainsi que des vues sur le paysage et les toits de la ville;
  - Ces reculs permettent également de réduire l'incidence des ombres portées par le volume de toiture du projet sur les parcelles et biens situés au Nord, cette réduction étant davantage accentuée par le volume atypique et sculptural du toit;
  - Pour ces raisons, la dérogation, limitée, est acceptable;
  - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) :
    - La dérogation, très ponctuelle, concerne les terrasses débordantes sur la droite de l'immeuble;

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

- En ce qui concerne le motif d'avis de la Commission de concertation, relatif à l'application de l'article 333 du CoBAT : demande portant sur un monument ou un ensemble qui ont fait l'objet d'une autorisation de bâtir ou d'une construction antérieure au 1er janvier 1932 et considérés de ce fait comme inscrits d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier :
  - La demande de permis d'urbanisme est accompagnée par une note historique détaillée concernant les trois immeubles;
  - Le projet tend à conserver les éléments patrimoniaux prépondérants et ne peut se réduire à du « façadisme », car il présente également des interventions contemporaines s'intégrant à l'ensemble, s'inscrit dans l'évolution du quartier et de ses caractéristiques urbanistiques, et réalise une bonne synthèse entre la pérennité du patrimoine et les besoins et impositions réglementaires actuels en matière d'habitat urbain;

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

- Revoir les proportions de la rehausse en réduisant son gabarit de manière significative en hauteur (1 niveau), tant à l'avant qu'à l'arrière, et en poursuivant les objectifs architecturaux dans un travail plus subtil et allégé des plis, plans coupés, reculs, ouvertures amorcés dans cette toiture organique « origami » posée sur l'ensemble des trois immeubles. Revoir le programme du projet en conséquence ;
- L'emprise des terrasses supérieures doit être significativement réduite, tant en façade avant et en façade arrière et l'usage des garde-corps vitrés doit être évité ;
- Fournir les études d'ensoleillement du projet adapté en 3D ;
- Introduire une demande de permis d'environnement de classe 2 relative aux parkings ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que la transformation et l'extension de cet ensemble de 3 immeubles 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 le gabarit de l'ensemble sera réduit dans un meilleur respect du parcellaire ;
- de limiter une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que la hauteur de l'ensemble sera limitée ;

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

Considérant également que par rapport à ces conditions, le demandeur peut, de sa propre initiative, modifier sa demande en application de l'article 126/1 du CoBAT, et ce par l'envoi d'un recommandé à l'attention du Collège des 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 de dérogations au règlement régional d'urbanisme – et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 126/1 ou 191 du CoBAT.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 28/04/2021**  
**objet n° 08**

**Dossier 16-45480-2020 - Enquête n° 060/2021**

**Demandeur : Monsieur Fakun Veekash**

**Situation : Rue Gatti de Gamond 305**

**Objet : démolir un garage existant et construire un immeuble de 2 logements**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45480-2020 introduite, en date du 31/08/2020, par Monsieur Fakun Veekash;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à démolir un garage existant et à construire un immeuble de 2 logements sur le bien sis rue Gatti de Gamond, 305;

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

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
  - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
  - dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation de la construction - façade avant)

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/03/2021 au 06/04/2021 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 :**

31/08/2020 : dépôt de la demande;

08/10/2020 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

20/11/2020: réception des compléments;

21/12/2020 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

18/01/2021 : réception des compléments;

18/01/2021 +1j (04/03/2021) : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

04/03/2021 : 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

23/03/2021 au 06/04/2021 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

28/04/2021 : 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 04/03/2021, 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 04/03/2021 et émis le 17/03/2021;

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 04/03/2021 et émis le 26/03/2021 et joint à la demande :

- *Passage libre de 80 cm vers la porte d'entrée >> incompatible avec car-port 2 voitures;*
- *L'appartement triplex +2 doit être accessible depuis la cage d'escaliers commune depuis minimum 2 niveaux;*
- *Prévoir une baie de ventilation au sommet de la cage d'escaliers commune;*

**MOTIVATION DE L'ACTE**

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

- Le terrain sur lequel porte la demande est situé le long de la rue Gatti de Gamond, non loin du carrefour qu'elle forme avec l'avenue Adolphe Wansart, située au Sud. Ce terrain est bâti par un abri ou un atelier désaffecté;
- Le bâti, le long de cette partie de voirie, est caractérisé par des maisons d'habitation principalement à caractère unifamilial et des gabarits relativement homogènes de gabarit R + 1 + Toiture à versants;
- Le terrain faisant l'objet de la demande est caractérisé par les implantations de part et d'autre qui nécessitent d'opérer la transition entre le front bâti en retrait sur la parcelle mitoyenne au Nord et celui à l'alignement de la voirie sur la parcelle mitoyenne au Sud;
- A l'arrière, le terrain est longé par les voies de chemin de fer de la ligne 124 Charleroi / Bruxelles;
- Sur la parcelle, le couvert végétal est peu qualitatif;

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

- L'objet de la demande consiste à la construction d'un immeuble de 2 logements;
- Les actes et travaux consistent :
  - création d'un bâtiment Rez+3 abritant 2 logements à 2 chambres et un car-port pour 2 voitures;
  - pose de menuiseries extérieures en PVC double vitrage de ton gris;
  - l'immeuble projeté présente :
    - un rez-de-chaussée qui comportera un car-port pour 2 voitures, 2 cavettes (1/log), les espaces communs, un local compteurs et nettoyage et une partie du logement 1;
    - un premier étage réservé aux pièces de vie du logement 1 et une chambre;
    - un second étage réservé au logement 2;
    - un dernier étage réservé à une chambre pour le logement 2;
  - le jardin paysager arrière sera réservé à l'usage du logement situé aux niveaux inférieurs;

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

- Le projet vise à combler une dent creuse, en rupture avec les perspectives urbaines de cette rue;
- Le projet tente de s'inscrire dans la transition de 2 alignements très différents;
- Le projet tente de tirer parti des implantations des maisons voisines, en ce que la maison voisine de gauche est moins profonde mais est implantée à l'alignement, tandis que la maison voisine de droite est implantée en retrait franc et présente une profondeur de bâtisse importante;

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

- en matière de programme :
  - le projet prévoit la création d'un immeuble de 2 logements traversants et présentant de belles qualités d'habitabilité, s'inscrivant en cohérence avec le développement urbanistique de ce quartier;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - le projet s'implante de manière articulée entre plusieurs alignements, les gabarits voisins étant fortement décalés;
  - le projet propose une volumétrie simple et contemporaine, amenant des jeux de pleins et de vides autour d'un volume principal sobre et limitant les héberges;
  - le projet prévoit des traitements de façades sobres et harmonieux. Toutefois, l'usage du PVC n'est pas à favoriser pour les menuiseries extérieures, cette option ne répondant pas aux objectifs de développement durable;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - la façade avant opère des reculs de sorte à amener l'articulation avec les différents alignements, ce qui dégage un espace relativement minéralisé à l'avant-plan de l'immeuble;
  - le jardin paysager sera dédié à l'usage du logement inférieur. Toutefois, ce jardin sera accessible par une chambre, ce qui n'est pas à favoriser pour un usage indifférencié et aisé;
  - le logement supérieur, ne dispose pas d'espace extérieur d'agrément;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - le projet prévoit un car-port pour 2 voitures, ce qui tend à altérer la lecture de la façade avant de l'immeuble. Toutefois, il est à souligner que le travail en creux du car-port, tend à alléger l'ensemble et améliorer l'intégration du projet à son environnement immédiat notamment en ce qui concerne les différents alignements de maisons;
  - le projet ne prévoit pas de locaux pour vélos, ce qui ne s'inscrit pas dans les objectifs de promotion des modes de déplacement actifs. Toutefois, 2 caves privatives sont implantées au niveau du hall commun, le projet ne comprenant pas de sous-sol;

- la demande est située à mi-distance entre les gares SNCB de Calevoet et de Stalle (à 600 mètres de chacune, et à moins de 150 mètres de l'arrêt « Wagon » de la STIB, desservi par les lignes de tram 4 et 97 et la ligne de bus 98 de la STIB, circulant sur un site propre bidirectionnel aménagé dans l'axe de la rue de Stalle; De plus, le viaduc SNCB de Stalle est équipé d'une station *Villo !*. De ce fait, et moyennant l'aménagement d'espaces pour vélos performants, la dérogation au RRU en matière de nombre d'emplacements de stationnement peut s'envisager ;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
  - le projet s'inscrit dans les objectifs du Règlement Communal relatif à la gestion des eaux de pluie;
  - la toiture plate en façade avant nécessite de recevoir un aménagement destiné à ralentir la vitesse de percolation des eaux de pluie dans le réseau (toiture verte, graviers, ...);

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

- En ce qui concerne la dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation de la construction - façade avant) :
  - La façade avant du projet est alignée à la construction voisine de gauche (N°307). De ce fait, la façade n'est donc pas alignée à la construction voisine de droite car celle-ci est déjà en retrait. Le choix de s'aligner sur la façade avant du voisin de gauche permet d'avoir une bonne profondeur pour le projet et de respecter un maximum les gabarits des profils. Toutefois, un débord pour le REZ+1 et le REZ+2 est prévu afin de marquer architecturalement le « volume » de façade par rapport au voisin. Il s'agit d'un débord de +5cm, uniquement sur les étages. Au rez-de-chaussée, le creux reçoit un car-port pour 2 véhicules;
- En ce qui concerne la dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) :
  - Le faîte de la toiture du projet ne dépasse pas de plus de 3m le profil mitoyen le plus bas de la toiture du bâtiment principal. Par contre, afin de pouvoir aménager correctement les combles du bâtiment dont objet, la hauteur du faîte dépasse la hauteur du profil mitoyen de gauche de 84cm (le plus haut). Le dernier niveau étant sous la toiture et afin d'avoir un volume de chambre confortable et de conserver un logement à 2 chambres, la hauteur du faîte est donc supérieure à la hauteur du faîte voisin (N°307);

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

- supprimer un emplacement de stationnement pour voiture au profit d'aménagements permettant d'entreposer des vélos et favoriser les aménagements paysagers couverts, et une largeur de circulation confortable pour l'accès à la porte d'entrée de l'immeuble;
- étudier la possibilité d'un accès au jardin depuis les espaces de vie du logement inférieur;
- renoncer à l'usage du PVC pour les châssis au profit de menuiseries en aluminium;
- répondre aux conditions émises par le SIAMU, dans son avis du 17/03/2021;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que la construction d'un immeuble de logements 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 aux objections, notamment formulées par le SIAMU, que suscite 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 Bourgmestres et Echevins notifiant sa volonté de modifier sa demande;

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

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

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

**Avis FAVORABLE unanime 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 règlement régional d'urbanisme – et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 126/1 ou 191 du CoBAT.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 28/04/2021**  
**objet n° 09**

**Dossier 16-45013-2019 - Avis CC**

**Demandeur : Monsieur Michel Van Zeveren**

**Situation : Avenue Oscar Van Goidtsnoven 21**

**Objet : mettre en conformité la couverture totale de la parcelle et la fermeture des balcons en façade arrière et remplacer l'ensemble des menuiseries dépareillées en façade avant par de nouveaux châssis en bois de ton blanc**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45013-2019 introduite, en date du 26/11/2019, par Monsieur Michel Van Zeveren;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité la couverture totale de la parcelle et la fermeture des balcons en façade arrière et à remplacer l'ensemble des menuiseries dépareillées en façade avant par des nouveaux châssis en bois de ton blanc sur le bien sis avenue Oscar Van Goidtsnoven, 21;

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

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

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

Vu la dérogation à l'article 23 du Règlement Général de la bâtisse d'Uccle (14/06/1948) concernant les interventions au niveau du bâtiment arrière;

Considérant que suivant les photographies aériennes du site internet Bruciel, les actes et travaux sont antérieurs à 1975;

Considérant que ces actes et travaux nécessitaient à l'époque l'octroi de dérogations par le Fonctionnaire Délégué;

Considérant dès lors que la demande n'est pas soumise à une enquête publique;

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

26/11/2019 : dépôt de la demande;

27/01/2020 et 24/11/2020 : accusés de réception d'un dossier incomplet;

12/04/2021 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;

28/04/2021 : séance publique de la Commission de concertation;

**CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES**

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 12/04/2021;

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 se caractérise par un habitat en ordre continu formé essentiellement d'immeubles mixtes et/ou de rapport, datant d'avant la deuxième guerre mondiale;
- Dans ce tronçon de l'avenue, entre l'avenue Maréchal Joffre et la chaussée d'Alseberg, l'intérieur d'îlot est fortement bâti et de nombreuses parcelles vers la pointe de l'îlot (angle aigu) sont bâties dans leur quasi-totalité;
- La parcelle sur laquelle porte la demande est composée à l'origine d'un bâtiment principal de 4 logements à front de voirie, d'une cour et d'un bâtiment sur deux niveaux, en fond de parcelle, comportant un commerce (permis d'urbanisme octroyé n° 16-7787-1933);
- Suivant les photographies aériennes du site internet Bruciel, il est impossible de dater la fermeture totale de la cour avant 1971;

- Les menuiseries en façade avant ont été remplacées au cours du temps et sont actuellement totalement dépareillées;
- Les balcons existants en façade arrière ont également fait l'objet d'une fermeture par la pose d'un châssis;
- Le bâtiment mitoyen de droite, n°19, est plus récent et le bâtiment mitoyen de gauche n°23, datant de la même époque a fait l'objet de modifications en toiture. Ces deux bâtiments sont moins profonds, de hauteurs et gabarits équivalents et le n°19 comporte également un bâtiment arrière qui couvre la quasi-totalité de la parcelle;

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

- Le remplacement des menuiseries en façade avant par des châssis en bois de ton blanc;
- Le remplacement de certains châssis en façade arrière;
- La rénovation de la porte d'entrée existante;

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

- Le programme prévoit la mise en conformité d'actes et travaux réalisés au niveau des bâtiments existants :
  - La couverture totale de la parcelle, entre le bâtiment principal et le bâtiment arrière, au niveau de l'ancienne cour, par une toiture en béton avec lanterneau;
  - La fermeture des balcons aux étages, en façade arrière;

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

- La couverture totale de la parcelle apparaît clairement sur les photographies aériennes du site internet Burciel à partir de 1971 et considérant les dérogations au Règlement Général sur la Bâtisse d'Uccle de 1948 en terme de hauteur supérieure à 3,50 m et parce que le volume est dans la prolongation directe du bâtiment principal, la demande doit être soumise à l'octroi de dérogations par le Fonctionnaire Délégué;

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

- en matière de programme :
  - le « magasin » (espace de stockage), et les 4 logements sont maintenus;
  - la fermeture des balcons permet le réaménagement spatial des logements et propose des salles d'eau plus grandes;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - la fermeture de l'ancienne cour induit des dérogations à une réglementation antérieure au Règlement Régional d'Urbanisme;
  - cette couverture, comportant un lanterneau, se fait au profit de l'agrandissement du commerce;
  - considérant que la zone du PRAS n'est pas en liseré de noyau commercial et que l'affectation de commerce n'est pas fortement répandue dans le tronçon central de cette avenue affectée en zone d'habitation du PRAS;
  - considérant également que cette couverture se fait au détriment des qualités végétales au sein de l'intérieur d'îlot;
  - considérant qu'elle augmente de manière significative la densité de cet intérieur d'îlot déjà fortement bâti;
  - considérant également que cette couverture et son lanterneau sont vétustes et devront être remplacés dans un futur immédiat, la demande peut être améliorée et proposer un déplacement de cette verrière avec l'aménagement d'un jardin suspendu sur le solde de cette toiture et au profit du logement au 1<sup>er</sup> étage ;
  - la fermeture des balcons du bâtiment avant, qui sont compris dans le plan de façade, modifie légèrement le volume global du bâtiment avant ainsi que la surface plancher mais n'induisent aucun dépassement des gabarits des biens mitoyens;
    - de ce fait la demande de mise en conformité de la fermeture des balcons est acceptable;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - la parcelle ne comporte aucun espace extérieur végétalisé;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - l'immeuble ne comporte aucun garage et correspond à une situation de droit;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
  - le remplacement des menuiseries en façade arrière ne soulève aucune objection;

- la fermeture du balcon en parpaing reste visible par rapport à la façade existante, il y a lieu d'assainir la situation via soit une isolation par l'extérieur avec enduit sur isolant, soit avec une couche de peinture;
- la façade avant est vétuste, et au regard de la zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du PRAS, il y a lieu de proposer un nettoyage de la façade afin de remettre en évidence le relief et les jeux de briques des allèges, des seuils et des bandeaux;

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

- application de la prescription particulière 21 du PRAS (modification visible depuis les espaces publics) :
  - Considérant que les divisions initiales font partie de la typologie du bâtiment, il y a lieu de restituer tous les châssis des fenêtres, non seulement en bois et de teinte claire mais également avec des divisions correspondantes à la situation originelle, telle que renseignée sur les plans du permis octroyé n° 16-7787-1933;

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

- Déplacer la verrière vers le bâtiment en intérieur d'îlot et aménager une toiture végétalisée, sur le solde, de type extensive (jardin-suspendu) accessible et au profit du logement au 1<sup>er</sup> étage ;
- Restituer, au niveau des menuiseries en façade avant, les divisions et teintes correspondantes à la situation de droit (permis d'urbanisme n° 16-7787-1933);
- Assainir la situation en façade arrière via la mise en peinture de la façade ou la pose d'un enduit sur isolant;
- Proposer un nettoyage de la façade afin de remettre en évidence le relief et les jeux de briques des allèges, des seuils et des bandeaux;

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'aspect extérieurs et de typologies architecturales;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que l'intérieur d'îlot doit être amélioré et la façade avant doit être restituée telle qu'à l'origine;

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

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

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

**Considérant 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 (menuiseries en façade avant) 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, et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 191 du CoBAT.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 28/04/2021**  
**objet n° 10**

**Dossier 16-45588-2020 - Enquête n° 062/21**

**Demandeur : Monsieur Quentin Marteau et Madame Cora-Line Lefevre**

**Situation : Rue de la Seconde Reine 35**

**Objet : rénover un immeuble de rapport de deux logements et reconstruire le dernier niveau avec toiture en pente**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45588-2020 introduite, en date du 20/11/2020, par Monsieur Quentin Marteau et Madame Cora-Line Lefevre;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à rénover un immeuble de rapport de deux logements et à reconstruire le dernier niveau avec toiture en pente sur le bien sis rue de la Seconde Reine, 35;

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

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

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

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
  - non-respect de l'article n°6 - hauteur qui prescrit "ne pas dépasser de plus de 3 mètres la hauteur du profil mitoyen le plus bas de la toiture du bâtiment principal", en ce que la rehausse dépasse cette mesure;

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

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/03/2021 au 06/04/2021 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

20/11/2020 : dépôt de la demande;

04/03/2021 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;

23/03/2021 au 06/04/2021 inclus: enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

28/04/2021 : séance publique de la Commission de concertation;

**CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES**

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 04/03/2021;

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 rue de la Seconde Reine est une voirie secondaire du Nord de la Commune, reliant la rue Vanderkindere, située au Nord à la rue des Carmélites, située au Sud;

- Cette rue étroite et à sens unique de circulation est bordée de maisons d'habitations implantées en retrait par rapport à l'alignement (environ 2m) et dont des zones de recul sont pour la plupart aménagées en jardinets clôturés;
- Le bien sur lequel porte la demande a été bâti au début du XX<sup>ème</sup> siècle, suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-8976-1914;
- La toiture en pente, représentée sur les plans de ce permis, n'a jamais été réalisée telle quelle et au-delà du brisis de comble Mansart court une toiture plate;
- Cette maison a subi plusieurs modifications, dont des annexes et de rehaussements d'annexes, visés par les permis d'urbanisme suivants, n° 16-11067-1938, 16-16488-1952 et 16-20465-1959;
- Au regard des plans des permis antérieurs et du registre de population, il s'agit d'un immeuble de rapport comportant deux logements, au rez-de-chaussée (bel-étage) et au 1<sup>er</sup> étage;
- Dans la situation de fait, le bien comporte 4 logements, soit un par niveau et notamment un dans le demi-sous-sol;
- Dans son ensemble la façade a conservé ses caractéristiques patrimoniales, hormis la porte d'entrée qui a été remplacée et qui comporte de nombreux percements pour des boîtes aux lettres, en plus des 3 boîtes ajoutées à l'alignement (accroché à la façade);
- La zone de recul est intégralement minéralisée et peu esthétique, étant recouverte de dalles en ciment de format « 30x30 », à l'instar de celles de plusieurs autres biens de ce front bâti;
- A l'arrière, la courette est actuellement totalement bétonnée;
- L'immeuble à appartements de droite, n°33, présente un gabarit R + 3 + T à versants. Cet immeuble est plus haut et plus profond;
- La maison unifamiliale de gauche, n°37 est de typologie très différente et a conservé l'ensemble de ses éléments de décors, y compris les menuiseries d'origine. Elle est moins haute et comporte un corps de bâti principal de profondeur similaire;

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

- Le réaménagement de tous les niveaux avec modifications structurelles;
- La démolition du dernier étage et sa reconstruction avec toiture à versants, dont l'ensemble est recouvert de zinc de teinte anthracite et parois, et avec menuiseries bois de teinte naturelle;
- Le réaménagement de la cour avec suppression de la dalle et du cimentage et remise en pleine terre;

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

- Le programme prévoit le réaménagement de cet immeuble de rapport avec une extension en toiture ainsi qu'une nouvelle répartition de ces deux logements;

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

- Une nouvelle répartition des logements avec extension de ces derniers sur plusieurs niveaux peut être envisagée, pour autant la mise à disposition de locaux communs de stockage des vélos et des locaux de rangement privés, et ce tout en garantissant le maintien des qualités patrimoniales extérieures et intérieures de l'immeuble;

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

**en matière de programme :**

- le projet prévoit la suppression d'une situation de fait de 4 petits logements et l'amélioration significative des logements;
- les deux logements proposés sont situés, l'un en triplex sur le demi sous-sol, rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage et l'autre au 2<sup>ème</sup> étage et dans les combles rehaussées;
- l'aménagement du sous-sol, grève toute possibilité d'aménagement de locaux communs et de locaux de stockages privés, induisant de ce fait des dérogations au Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en matière d'habitabilité;
- la chambre aménagée au sous-sol, située en façade à rue, ne comporte pas la surface nette éclairante suffisante, et ce d'autant plus la ferronnerie maintenue, induisant de ce fait une dérogation à l'article 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme;
- cependant, bien que cette chambre soit située au niveau du demi sous-sol et en façade avant, celle-ci est en recul par rapport à la voirie et profitera d'un aménagement paysager au niveau de la zone de recul ;
- il est également à considérer qu'il est qualitatif pour un logement en rez-de-jardin de disposer de plus d'une chambre ;
- considérant l'impossibilité de positionner une seconde chambre ailleurs, la dérogation peut être acceptée, pour autant qu'il soit aménagé des espaces communs de stockage à proximité de l'entrée de l'immeuble ;

- le réaménagement de tous les niveaux, modifie de manière significative le cloisonnage existant;
- considérant cependant, que certains éléments de décors sont réutilisés in-situ et que les nouvelles cloisons posées se situent principalement au niveau de étages ne comportant que peu de décors, la demande est acceptable sur ce point;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - la rehausse du volume induit une dérogation à l'article 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme;
  - les terrasses au rez-de-chaussée et au 2<sup>ème</sup> étage répondent au Code Civil en matière de servitudes de vues, en se limitant dans les profils construits des biens mitoyens et en observant des reculs suffisants d'au moins 1,90m, et ce sans nécessiter de rehausse en mitoyenneté;
  - la terrasse, située dans les combles, peut également être envisagée, considérant les même reculs et sa surface restant limitée, n'est pas susceptible d'augmenter le nombre de nuisances au sein de l'intérieur d'ilot et permet d'ajouter un petit espace extérieur pour l'étage parental;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - la dalle de la cour est supprimée au profit de la restitution en pleine terre de l'espace extérieur;
  - la zone de recul est également partiellement remise en pleine terre, ne maintenant que l'accès vers l'entrée et un petit espace pour le stockage de 2 vélos;
  - celle-ci pourrait proposer une amélioration des qualités paysagère plus importantes ;
  - considérant les explications données en séance sur la proposition d'une clôture en ferronnerie à l'alignement, il y a lieu d'indiquer les aménagements proposés au niveau des plans ;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - l'article 6 du Titre VIII du Règlement Régional d'Urbanisme prévoit pour les immeubles à appartements, au moins un emplacement de parcage par logement;
  - la maison existante ne comporte aucun emplacement de parcage et au regard des qualités patrimoniales de la façade, il n'est pas envisageable d'en créer;
  - il est proposé deux emplacements pour vélos, extérieurs et situés au niveau de la zone de recul, ce qui semble totalement insuffisant au regard des unités de logement proposées de 2 à 3 chambres;

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

- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) :
  - la rehausse prend comme justification la hauteur du bien mitoyen de droite (n°33). Cependant il s'agit de l'immeuble le plus haut de ce tronçon de la voirie;
  - cette rehausse se base également sur le dessin originel d'une toiture en pente, alors que le permis d'urbanisme ayant autorisé cette toiture a été partiellement périmé, en raison de sa non-réalisation;
  - il est à considérer qu'une rehausse même limitée à 3m par rapport au bien mitoyen de gauche (n°37), crée une disproportion par rapport aux qualités patrimoniales remarquables de ce bien et en considérant que la rehausse telle qu'envisagée se maintient à la hauteur globale des biens constituant ce tronçon de la rue de la Seconde Reine, l'éventualité d'une rehausse est envisageable pour autant qu'une intégration optimale soit étudiée;
  - la dérogation par rapport à la hauteur est également induite du fait d'une proposition d'hauteurs raisonnables pour des pièces habitables et répondant au Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme;
  - cependant, la hauteur globale peut être réduite au niveau de la façade avant ;

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

- application de l'art. 207 §1.al4 du CoBAT (bien à l'inventaire) :
  - la façade avant comporte des caractéristiques patrimoniales et la rehausse telle que prévue se fait au-delà de la corniche, partiellement continue et maintenue;
  - la typologie proposée permet de maintenir la proportionnalité de la façade existante tout en proposant un langage plus tranché et contemporain;
  - cependant, le choix d'un zinc de teinte anthracite est peu intégré contextuellement et alourdi significativement la dérogation à la hauteur;
  - considérant également que ce matériaux, ne peut permettre les plantations tel que proposées en raison de la grande chaleur résiduelle conservée ;

- il y a de ce fait, lieu de proposer un matériau et une teinte plus douce et permettant une intégration plus harmonieuse au sein du contexte bâti environnant;
- considérant la nouvelle typologie proposée au niveau de la rehausse, il y a lieu de proposer une corniche continue, diminuer la hauteur des baies et aligner le limite du mansart au bandeau de décors de la maison mitoyenne de droite ;
- la porte d'entrée a été remplacée par une porte peu esthétique ne correspondant plus à la typologie originelle, il y a lieu de prévoir son remplacement par une porte en bois de même teinte que l'ensemble des châssis de la façade avant et dont le dessin correspond à une typologie du début du XXe siècle;
- il y a également lieu de conserver les ferronneries des balcons et de la fenêtre du soubassement ;
- considérant également la réduction du nombre de logements de la situation de fait, les boîtes extérieures à l'alignement sont à déplacer par exemple au niveau de la zone de recul et dans un aménagement intégré et esthétique correspondant à la typologie de l'immeuble;

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

- réduire la hauteur globale, au niveau de la rehausse, en réduisant la hauteur des baies, et en alignant la limite du mansart au bandeau décoratif de la maison mitoyenne de droite ;
- proposer une corniche continue ;
- Proposer l'aménagement d'un espace de stockage des vélos et des poussettes dans des dimensions suffisantes ;
- remplacer la porte d'entrée existante, par une porte en bois de même teinte que l'ensemble des châssis en façade avant et avec un dessin proche de la situation originelle et typologique du début du XXe siècle, et ce avec suppression des boîtes aux lettres intégrées;
- proposer un matériau et une tonalité plus douce et intégrée au sein du contexte bâti environnant, au niveau du recouvrement de la rehausse;
- améliorer les qualités paysagères de la zone de recul ;
- proposer deux boîtes aux lettres uniquement au niveau de la zone de recul avec un aménagement intégré, esthétique et correspondant à la typologie de l'immeuble;

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'aménagement intérieurs;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la façade avant doit conserver sa typologie et ses caractéristiques patrimoniales et en ce que les actes et travaux doivent s'intégrer au sein du contexte bâti environnant;
- de supprimer des dérogations de la demande telle qu'introduite en ce que le projet doit se conformer aux dispositions du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme;

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

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

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

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

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

**Avis FAVORABLE** unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au règlement régional d'urbanisme, article n°6 et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 191 du CoBAT.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 28/04/2021**  
**objet n° 11**

**Dossier 16-45631-2020 - Enquête n° 063/2021**

**Demandeur : Monsieur et Madame Graham Hutching et Olivia Williams**

**Situation : Avenue Albert Lancaster 10**

**Objet : transformer et étendre une habitation unifamiliale en aménageant une extension arrière et latérale limitée au volume du rez-de-chaussée**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45631-2020 introduite, en date du 18/12/2020, par Monsieur et Madame Graham Hutching et Olivia Williams;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à transformer et étendre une habitation unifamiliale en aménageant une extension arrière et latérale limitée au volume du rez-de-chaussée sur le bien sis avenue Albert Lancaster, 10;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) N° 50 - HAMOIR-OBSERVATOIRE - AGRBC en date du 27/05/1999, et s'y conforme;

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci - demande 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 suivantes à un règlement d'urbanisme pour un projet situé dans un PPAS :
  - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction).
  - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (hauteur de toiture de la construction).

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/03/2021 au 06/04/2021 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *le propriétaire du bien voisin n°12 fait les observations suivantes :*
  - *L'élément problématique de ce projet est l'agrandissement du mur qui sépare les deux maisons mitoyennes. Cet agrandissement ajoutera apparemment 1 mètre en hauteur et plus ou moins 70 cm en profondeur. La hauteur supplémentaire de ce mur va inéluctablement réduire fortement la luminosité sur ses espaces de vie;*
  - *L'orientation de la façade arrière est Nord-Ouest. Ils ont du soleil en fin d'après-midi dans la cuisine, l'espace attenant ainsi que la terrasse. Mais avec l'agrandissement du mur de séparation et compte tenu de son orientation, ils perdront tout ou partie de l'ensoleillement dans ces espaces. Le restant du jardin est plus haut et la terrasse au droit de la façade est encaissée. Compte tenu de la diminution d'ensoleillement, cette terrasse sera plus humide;*
  - *Par ailleurs, il semblerait au vu de l'annexe 1 (demande de permis) et dans la note explicative que l'agrandissement du mur mitoyen nécessite une dérogation au RRU tant en profondeur qu'en hauteur. Le projet semble être en dérogation des deux articles du RRU sur la profondeur et la hauteur de l'annexe. Il s'agit des articles 4 et 6 du titre 1. En conséquence, ils souhaiteraient une solution conforme au règlement permettant de réduire l'impact négatif que cette annexe aura de leur côté.*

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

18/12/2020 : dépôt de la demande;

+1j (01/02/2021) : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

04/03/2021 : accusé de réception d'un dossier complet;

23/03/2021 au 06/04/2021 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

## **MOTIVATION DE L'ACTE**

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est essentiellement résidentiel,
- Dans ce quartier, l'avenue Lancaster est bordée de constructions implantées en recul, en ordre continu ou en maisons groupées,
- La maison n°10 sur laquelle porte la demande est de gabarit R+T, de type 3 façades;
- La toiture comprend deux niveaux et est notamment composée d'une lucarne pignon et de deux lucarnes 'chevalet' éclairant le 1<sup>er</sup> niveau des combles;
- Le second niveau est partiellement aménagé en chambre, éclairée par une fenêtre sur le pignon de la façade latérale,
- La maison mitoyenne de droite (n°12) présente le même type de gabarit, et la toiture comporte également une lucarne 'chevalet' sur le versant avant,
- Le couvert végétal est important en zone de recul,
- Le relief est marqué par une pente ascendante depuis l'avenue vers la maison,

### **Considérant que le permis d'urbanisme 16-41879-2014 a autorisé les actes et travaux suivants :**

- L'amélioration de l'isolation de la toiture,
- L'aménagement d'un bureau et d'une salle de bain dans les combles,
- La rehausse de la lucarne pignon de 0.80 mètre,
- La modification de la pente de la couverture de deux lucarnes 'chevalet' existantes,
- La création d'une large lucarne 'chevalet' en seconde hauteur sur le versant arrière de la toiture et la modification de la distribution des pièces dans les combles,

### **Considérant le contexte de la construction existante :**

- Aménagée sur une grande parcelle végétalisée, la maison unifamiliale se « détache » de la rue par une zone plantée d'environ 11m de largeur et une différence de hauteur de plus ou moins 4m70. La maison se développe sur un rez-de-jardin, un étage et des combles habités. Le rez-de-chaussée est de fait le niveau du garage et des caves. Les 3 façades en briques blanches et la toiture en pente fortement travaillée (lucarne, cheminées...) lui donnent un air traditionnel style cottage anglais;
- La maison a été conçue, avec un mode de construction traditionnel, composée de matériaux pérennes, comme des murs en maçonnerie avec briques de parement, une structure et des planchers en béton armé et une toiture en tuile de terre cuite orangées ... Au niveau de la performance PEB, le bâtiment ne répond évidemment pas aux standards actuels;
- D'un point de vue de l'habitabilité, la maison a été relativement bien pensée dans la disposition des pièces, mais les espaces de vie sont quelque peu sous-dimensionnés, et témoignent de l'évolution de la manière de vivre, ainsi aujourd'hui une cuisine de 9m<sup>2</sup> et une salle à manger de 11 m<sup>2</sup> paraissent particulièrement étroites pour une maison de 290m<sup>2</sup> (6 chambres);
- Le but de la rénovation est de prendre avantage des qualités architecturale de la maison traditionnelle; en conserver ses atouts tout en l'améliorant et en proposant un aménagement intérieur plus confortable, dans les normes d'habitabilité actuelles;

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

- Le programme des demandeurs se résume en 3 objectifs :
  - Rationaliser les espaces et agrandir les pièces de vie, devenus trop exigus;
  - Aménager un plus grand espace de séjour en y intégrant une grande cuisine;
  - Faire entrer davantage la lumière naturelle;
- Pour ce faire, le projet opte pour agrandir le volume de séjour principal, situé au rez-de-jardin côté nord. Fallait-il marquer une différence architecturale par un volume résolument contemporain ? Ou tenter de reproduire l'architecture de l'époque, au risque de faire un pastiche, du « faux-ancien » ? La réponse se trouve entre ces deux extrêmes;
- Le projet propose d'étendre l'espace de vie côté jardin par un volume simple et épuré permettant d'agrandir la cuisine actuelle et de créer une nouvelle salle-à-manger. Les façades en bardage de bois sombre et des châssis noirs sobres évitent l'effet ostentatoire qu'un traitement plus « contemporain » produirait. Ainsi, bien que fondamentalement différente l'une de l'autre, la nouvelle extension et l'architecture existante se côtoient harmonieusement :
  - La toiture de l'extension sera plate et végétalisée;
  - Le nouveau volume accroît les espaces de vie d'environ 32 m<sup>2</sup>; cela permet l'intégration d'une cuisine généreuse et d'une vraie salle-à-manger afin de créer des pièces de vie plus en phase avec

les usages d'aujourd'hui. De même le hall d'entrée est remanié et sa nouvelle position permet de créer un bel espace traversant entre la façade à front de l'avenue et la façade côté jardin;

- L'apport de lumière naturelle est maximisé (et augmenté) par des longues baies vitrées;
- La nouvelle extension a été pensée pour minimiser les nuisances éventuelles liées aux vis-à-vis. Ainsi elle s'étire vers le jardin en reprenant la volumétrie à redans existante : du côté de la mitoyenneté (à l'Ouest) la nouvelle construction respecte la distance de 3m de profondeur maximum prescrite dans le PPA et le RRU. Au niveau de la nouvelle salle-à-manger, un décalage d'un mètre et demi permet d'optimiser les nouveaux espaces de vie. Ce décalage se situe à une distance de 390 cm par-rapport à la limite de propriété mitoyenne et est donc conforme au RRU. Par-rapport à la parcelle D77T2 (à l'est) la distance de 3m est aussi respectée. L'allongement du volume n'engendre donc aucune vue indiscrete et n'affecte nullement la bonne entente entre voisins.
- La rénovation permet aussi de construire un jardin pluvial permettant la temporisation des eaux pluviales en accord au RCU relatif à la gestion des eaux de pluie;
- Grâce à un allongement de volume mesuré et raisonnable, la nouvelle emprise de la maison (14m55 de longueur) reste correcte (particulièrement par rapport à la maison voisine dont la longueur s'étire à 16,20m);
- Du côté de la rue, la façade reste à l'identique. La nouvelle entrée se situe en retrait par rapport à la façade existante (15 m de distance jusqu'à la rue) et est rendue quasi invisible par le talus végétalisé et l'escalier existant;

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

- Le projet tel que présenté concerne essentiellement l'extension arrière (agrandissement des pièces de vie) de l'habitation, motivée par les raisons suivantes : Améliorer l'état de fait tout en proposant un aménagement intérieur plus confortable, dans les normes d'habitabilité actuelles;
- En effet, l'agrandissement des pièces de vie permettra de jouir d'un espace de vie de taille respectable, tout en s'intégrant au contexte bâti et paysager;

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

- en matière de programme :
  - le projet conserve la nomenclature de la maison unifamiliale et en améliore les qualités d'habitabilité;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - le projet se limite à une extension au rez-de-chaussée;
  - il aura un impact très limité par rapport à la maison n° 12, compte tenu du contexte et notamment du mur séparatif existant;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - le jardin paysager est conservé;
  - l'aménagement de l'entrée de la maison s'inscrit également dans le développement verdurisé du talus;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - la maison dispose d'un garage privatif;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
  - le projet rencontre les objectifs du Règlement Communal d'Urbanisme relatif à la gestion des eaux de pluie sur la parcelle;

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

- En ce qui concerne la dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) et à la dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (hauteur de toiture de la construction):
  - Le projet se limite à une extension au rez-de-chaussée, le long duquel se trouve un mur séparatif existant.
  - La dérogation est très limitée et ponctuelle. Elle n'engendre pas de préjudice inhabituel à la maison mitoyenne et peut dès lors s'envisager;

**Avis FAVORABLE unanime** de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au règlement régional d'urbanisme.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 28/04/2021**  
**objet n° 12**

**Dossier 16-45476-2020 - Enquête n° 062/21**

**Demandeur : Monsieur Krzysztof Majzner**

**Situation : Rue du Bourdon 365 - 367**

**Objet : démolir deux immeubles existants composés d'une maison unifamiliale et d'un atelier attenant en vue de reconstruire deux immeubles comprenant un total de 4 logements en duplex**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45476-2020 introduite, en date du 28/08/2020, par Monsieur Krzysztof Majzner;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à démolir deux immeubles existants composés d'une maison unifamiliale et d'un atelier attenant en vue de reconstruire deux immeubles comprenant un total de 4 logements en duplex sur le bien sis rue du Bourdon 365 - 367;

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) Le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n° 46 bis FOND DE CALEVOET », ayant fait l'objet d'un arrêté de type « Ord. 91 - Arrêté PM Tot » en date du 1996-10-17 et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

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

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

demande 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°0.B.d - Matériaux qui prescrit "*les maçonneries : la brique rugueuse rouge-brun, la pierre bleue. Les menuiseries : Celles-ci seront naturelles, teintées ou peintes. La couverture : Tuiles rouges, les matériaux de couverture autres que ceux cités ci-dessus seront de teinte naturelle rouge*", en ce que les menuiseries sont en aluminium de ton gris anthracite, que les tuiles de couverture sont de teinte anthracite et qu'il est prévu en façade latérale, en partie, un bardage en zinc de ton anthracite;
  - non-respect de l'article n°0.B.n - Annexes contiguës qui prescrit "*Les annexes contiguës (on entend par annexes contiguës des constructions qui s'appuient contre le corps de bâtiment) ne peuvent occuper une largeur de plus de 6/10 de la largeur des façades arrière des corps de bâtiments. Cependant, l'espace restant disponible derrière le corps de bâtiment ne peut en aucun cas être inférieur à 2,20m. Un des côtés des annexes peut être construit à la limite de la parcelle dans le cas d'une construction entre mitoyens ou en about*", en ce que les annexes sont bâties sur la totalité de la largeur de la façade arrière;
  - non-respect de l'article n°0.B.o - Entrée garage qui prescrit "*Chaque construction ou ensemble de constructions de même conception ne peut présenter à front de voiries qu'une seule entrée ou sortie de garage*", en ce que la façade avant comporte 3 entrées de garages dont une double;

- 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 - hauteur de façade du Titre I du RRU qui prescrit "*être supérieure à celle de la hauteur de référence la plus élevée*", en ce que suite à la démolition et reconstruction la nouvelle façade est plus haute que la façade mitoyenne de droite;
  - 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 des constructions de référence visées à l'article 5*", en ce que suite à la démolition et reconstruction la toiture est plus haute que la hauteur de la toiture de la construction mitoyenne de droite;

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

Considérant que la demande déroge également à l'article 8 du Titre II du règlement régional d'urbanisme, cette dérogation n'étant pas soumise aux mesures particulières de publicité;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/03/2021 au 06/04/2021 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent notamment sur les aspects suivants :

- *augmentation disproportionnée du volume bâti;*
- *ne peut pas être considéré comme une transformation mais bien comme une nouvelle construction;*
- *hauteur dépasse de 24cm le faite des toitures voisines;*
- *les toitures terrasses ont un impact en terme de permet d'intimité et vues directes sur les parcelles voisines;*
- *plans ne renseignent pas la réalité de la situation;*
- *précisions par rapport au jardin et talus / mur de soutènement ?*
- *quid des séparations de terrasses ?*

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

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

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

28/08/2020 : dépôt de la demande;

08/10/2020 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

04/03/2021 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU et de VIVAQUA;

23/03/2021 au 06/04/2021 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

28/04/2021 : 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 18/02/2021 et sera rendu en cours de procédure;

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

- l'avis de Vivaqua sollicité et joint à la demande ;

Vu l'avis DEFAVORABLE du SIAMU sollicité en date du 04/03/2021 et émis le 06/04/2021 aux motifs suivants :

- *absence d'accès conformes;*
- *absence de séparations entre les cages d'escaliers au niveau RO;*

#### **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 résidentiel, dont le bâti est implanté en ordre continu et discontinu et à l'alignement ou en recul, de gabarits variés R+1, R+1+T et R+2 et R+2+T, ce qui crée un front de bâtisse très varié;
- les deux parcelles sur lesquelles portent la demande se composent d'une habitation et d'un atelier attenant;
- l'habitation est située au n° 365 et présente un gabarit R + 1 + Toiture à versants alors que l'atelier situé au n° 367 ne comporte qu'un rez-de-chaussée. Ces deux constructions comportent des annexes;
- historiquement :
  - le n° 365, une maison unifamiliale, a été construit suite à l'octroi du permis n° 16-3216-1-1927;
  - une véranda a été construite en façade arrière, sur toute la largeur de façade suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-5784-1-1930, et ce antérieurement à l'entrée en vigueur du PPAS qui ne

prévoit pas d'annexes sur toute la largeur. Cette véranda a été modifiée suite à l'octroi du permis n° 16-12856-1946;

- la maison a été rehaussée suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-9402-1935, via le réaménagement des combles et dès lors le gabarit de cette maison est de R + 1 + Toiture à versants;
- la façade a été légèrement transformée suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-12234-1942 et une lucarne a été construite sur le versant avant, suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-15771-1951;
- un volume de gabarit de plain-pied a été construit suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-13078-1946, pour un magasin avec garage, sur la parcelle n°367;
- dans la situation de fait le volume du garage et du magasin a été prolongé, au sous-sol, sur toute sa partie droite de près de 9m vers l'intérieur d'ilot et l'utilisation n'est plus de dépôt mais d'atelier. Au rez-de-chaussée, l'affectation commerciale a été supprimée au profit d'une affectation d'atelier;
- l'habitation quant à elle a été maintenue en maison unifamiliale et elle a subi peu de modifications;
- cependant l'état général de ces deux constructions est délabré mais rien ne prouve que structurellement, elles ne peuvent pas être maintenues;
- au regard des plans du PPAS, il semble exister une zone de recul devant le n°365, cependant cette petite zone a été attribuée à l'espace public et comporte uniquement le trottoir;
- la maison mitoyenne de droite, n°363 de même gabarit, semble plus récente. Elle est bâtie en mitoyenneté. Elle est légèrement plus basse et moins profonde et elle comporte également une annexe en façade arrière;
- la maison sise sur la parcelle voisine, n°371, est villa isolée bâtie en recul de gabarit R + toiture à versants;
- le jardin est en pleine terre, il comporte quelques arbres à hautes tige et est actuellement, totalement laissé à l'abandon;
- le jardin est situé un niveau plus bas que la rue;

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

- La démolition de la majeure partie des murs périphériques avec maintien du mur mitoyen de droite et de certains murs au sous-sol;
- La démolition de l'ensemble des planchers, hormis le plancher entre le sous-sol et la partie avant du rez-de-chaussée;
- La reconstruction de deux immeubles de logements;

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

- Le programme prévoit la reconstruction de deux immeubles de logements comportant au total 4 duplex;

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

- Considérant l'importance des actes et travaux envisagés, cette demande s'apparente une démolition / reconstruction;
- En effet, au regard des quelques murs maintenus et d'une mineure partie du sous-sol, il ne peut être considéré qu'il s'agisse uniquement d'une rénovation, même lourde;
- Dès lors, les nouvelles constructions doivent être soumises aux réglementations actuelles autant celles du PPAS n°46bis que celles du Règlement Régional d'Urbanisme;

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

- en matière de programme :
  - les deux immeubles sont réunis par une même circulation verticale commune;
  - chacun des immeubles comporte deux duplex :
    - les sous-sols sont attribués, en partie avant aux locaux techniques, aux caves privatives et locaux communs, comme les compteurs et le local poubelle et la partie arrière, en rez-de-jardin, comporte les niveaux bas des duplex inférieurs avec les espaces de vie, composés de cuisines, séjours et bureaux;
    - les rez-de-chaussée, comportent en partie avant les garages et l'entrée, et en partie arrière les niveaux hauts des duplex inférieurs avec les espaces de nuit, dont deux chambres et les salles-de-bains;
    - les premiers étages comportent les niveaux bas des duplex supérieurs et leurs espaces de vie, composés de cuisines, séjours et bureau;
    - les niveaux des combles comporte les niveaux hauts des duplex supérieurs avec les espaces de nuit de trois chambres et salles-de-bain;

- des greniers sont aménagés dans la partie supérieure des combles;
- les duplex inférieurs ont accès aux jardins et les duplex supérieurs ont accès à des terrasses aménagées sur les annexes;
- les duplex inférieurs comportent des entrées et évacuations via les communs à tous les niveaux;
- ces duplex inférieurs ne sont pas traversant et ne disposent d'aucun contrôle social en façade avant;
- le duplex supérieur, au 1<sup>er</sup> étage gauche, comporte une dérogation au Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, en ce que le WC est en communication directe avec le séjour, alors qu'il est aisément possible de proposer un sas d'entrée, englobant le WC et créant de ce fait, une double porte entre le WC et le séjour;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - les nouvelles constructions comportent des dérogations au PPAS par rapport au traitement des annexes ainsi que des dérogations par rapport au Règlement Régional d'Urbanisme en matière de hauteurs de toitures et des façades;
  - en ce qui concerne la hauteur des annexes par rapport aux dispositions du PPAS, en considérant que le seuil est situé au niveau de l'entrée au rez-de-chaussée, leur hauteur est de 3,17m (inférieur au maximum de 3,5m), et ce bien qu'en réalité, elles soient sur deux niveaux, puisque le rez-de-jardin est situé un niveau plus bas;
  - les terrasses, aménagées sur les toitures, répondent au Code civil en matière de servitude de vues en observant des recul par rapport aux limites mitoyennes d'au moins 1,90 mètre et de 60 cm par rapport au plan de façade des annexes;
  - le solde de ces toitures d'annexes est traité en toiture végétalisée de type extensive;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - les deux parcelles comportent des clôtures de haies vive d'une hauteur de 2m, par rapport aux parcelles mitoyennes et entre-elles;
  - la demande ne prévoit aucun abattage d'arbre;
  - deux terrasses sont aménagées au rez-de-jardin et sont accessibles via les espaces de séjour des duplex inférieurs;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - le projet prévoit au rez-de-chaussée 3 garages distincts, dont un double. Seul le garage de droite est directement attribué au duplex inférieur de droite, les autres communiquent avec les communs;
  - des espaces de stockage des vélos sont aménagés au sein des garages;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
  - le projet prévoit la pose d'une citerne de récupération des eaux pluviales de 5000l et dont les eaux sont récupérées pour l'alimentation des chasses d'eau et l'arrosage extérieur;
  - la notice explicative indique qu'en l'absence d'un réseau public, il est réalisé une micro-station d'épuration 20 équivalent / habitant, avec évacuation dans un puit perdant;
  - cependant ces dispositions ne répondent pas au Règlement Communal en matière de la gestion des eaux pluviales ;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
  - le traitement des façades avant propose un parement en briquettes de teinte beige sur isolant, les façades latérales et arrières, quant à elles sont enduites sur isolant de ton blanc cassé;
  - au niveau du pignon latéral, le projet prévoit un bandeau vertical en zinc de on anthracite, matériau dérogatoire au PPAS;
  - les menuiseries en aluminium, sont également dérogatoires au PPAS qui ne prévoit que des matériaux naturels;
  - la couverture de la toiture ne correspond pas non plus aux dispositions du PPAS;
  - au regard des habitations environnantes, le traitement des façades proposé, n'y trouve aucune harmonie;

**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) :

- considérant que la démolition d'une habitation unifamiliale se fait au profit de la reconstruction de 4 unités de logements dont le programme répond mieux aux performances énergétiques et besoins actuels;
- considérant de ce fait que les dispositions du PRAS sont rencontrées, la modification partielle ou totale d'un logement peut être accepté, pour autant qu'une démolition, d'une construction existante, puisse être envisagée;
- dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant) et dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) :
  - afin de disposer d'une hauteur suffisante et répondant aux dispositions du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en matière de normes d'habitabilité actuelles, il est difficile de maintenir la hauteur de façade strictement à la corniche de la maison mitoyenne de droite;
  - pour les même motifs, la dérogation concernant la hauteur de toiture est également acceptable;
  - d'autant plus que ces deux dérogations, n'induisent aucune nuisances par rapport aux biens mitoyens et voisins;
  - considérant également que la hauteur de corniche à 7,04m reste en-deçà du maximum prévu par le PPAS (8m);
- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
  - article O.B.d - matériaux :
    - Il y a lieu de se conformer strictement au PPAS concernant les matériaux et les teintes;
    - Pour les menuiseries, l'utilisation du bois est plus pérenne;
    - En ce qui concerne la tonalité de la toiture, une harmonisation par rapport au contexte environnant est souhaitable, à savoir de teinte rouge-brun;
    - La volonté d'une rupture sur le pignon latéral, peut être prévu dans un matériaux plus intégré au contexte environnant et privilégier un matériaux plus naturel, tel que le bois;
  - Article O.B.n - annexes contiguës :
    - Au regard du calcul pour les largeur d'annexes de 6/10 de la largeur totale de la façade arrière, cela induit une annexe de 4,2m de largeur extérieure pour le bâtiment de gauche et de 4 m de largeur extérieure pour le bâtiment de droite;
    - Considérant que cela ne permet pas l'aménagement des espaces de vie et grève toute possibilité de disposer de l'espace en communication avec le jardin pour le séjour en raison d'une forme géométrique rendant l'aménagement difficile;
    - Considérant également qu'une annexe sur la totalité de la largeur de la façade arrière, permet d'assainir les situations en façade arrière qui sont visibles depuis l'intérieur d'ilot;
    - Dès lors, cette dérogation est acceptable;
  - Article O.B.o - entrée de garage :
    - La multiplication des entrées de garages, induit un premier niveau de façade avant uniquement composé de portes de garages et d'une porte d'entrée qui sont complètement aveugles et en matériaux dérogatoire, à savoir de l'aluminium de teinte gris anthracite;
    - La multiplicité des boxes de garages est induite par le maintien du mur mitoyen existant entre les parcelles n°365 et 367 et la volonté de proposer un emplacement de parcage par habitation;
    - Cependant, considérant que les actes et travaux s'apparentent à une démolition et une reconstruction, le maintien de ce mur, n'a que peu de sens;
    - Dès lors, et pour autant que la démolition puisse être acceptée, il y a lieu de disposer d'un espace de parking commun avec une seule entrée, quitte à réduire la capacité de parcage et de disposer de l'espace disponible pour un petit local professionnel ou la continuité de l'un des logements, suite au réaménagement du rez-de-chaussée;

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

- L'habitation existante date de 1927 et n'a subi que de légères modifications après 1932 et a, de ce fait, conservé de nombreuses caractéristiques patrimoniales;
- Le bâtiment bas, bien que datant de 1946, comporte également une typologie intéressante à valeur patrimoniale;
- Bien que ces deux bâtiments soient dans un état d'abandon, la demande ne comporte aucune information concernant d'éventuels risques de stabilité et sur l'état de santé des bâtiments;

- Le projet tel que proposé, supprime des éléments patrimoniaux dans leur totalité et la typologie proposée s'intègre peu dans le contexte environnant d'une mixité entre des typologies de petites maisons ouvrières anciennes et de maison plus cossues datant également du début du 20<sup>e</sup> siècle;

**Considérant qu'il s'agit d'une démolition et d'une reconstruction et non d'une transformation;**

**Considérant que la demande ne présente aucune analyse établie par des experts concernant la stabilité du bâtiment ;**

**Considérant que cette reconstruction supprime des biens témoins de l'histoire du quartier du Bourdon datant de la fin des années 1920, et ce avec une architecture pauvre et des caractéristiques en façade avant, proposant un soubassement entièrement dévolu à plusieurs portes de garages et d'entrée entièrement opaques et foncés;**

**Considérant que la nouvelle construction déroge fortement au PPAS ainsi qu'au Règlement Régional d'Urbanisme;**

**Considérant que la typologie proposée s'intègre peu ou mal dans le contexte urbain environnant, de par le choix des teintes et des matériaux;**

**Considérant également les dérogations par rapport au Règlement Communal en matière de gestion des eaux pluviales ;**

**Considérant dès lors, qu'afin de répondre au bon aménagement des lieux, il y a lieu de justifier par des rapports d'experts la nécessité d'une telle démolition et avec une proposition de projet de maisons unifamiliales en mitoyenneté, soit proposer une réelle transformation avec la possibilité de rehausser légèrement l'ancien garage et magasin, et la division de l'habitation existante, et ce en maintenant les caractéristiques patrimoniales des biens et dans le respect des prescrits du PPAS et du Règlement Régional d'Urbanisme;**

**Considérant par ailleurs l'avis défavorable du SIAMU sur la demande telle que présentée;**

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

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 28/04/2021**  
**objet n° 13**

**Dossier 16-45613-2020 - Enquête n° 058/2021**

**Demandeur : S.A. BERCOM INTERNATIONAL c/o Monsieur Jacques Berrebi**

**Situation : Chaussée de Waterloo 1393**

**Objet : mettre en conformité l'implantation d'installations techniques en toiture, et installer une structure végétale en toiture en vue de dissimuler ces dispositifs**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45613-2020 introduite, en date du 10/12/2020, par la S.A. BERCOM INTERNATIONAL c/o Monsieur Jacques Berrebi;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité l'implantation d'installations techniques en toiture, et installer une structure végétale en toiture en vue de dissimuler ces dispositifs techniques sur le bien sis chaussée de Waterloo 1393;

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

**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 :
  - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques)
  - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/03/2021 au 06/04/2021 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *Selon les mentions de l'affiche rouge consultable sur place mais également du site d'information de l'urbanisme régional, l'objet de la demande est le suivant : « installer une structure végétale en toiture en vue de dissimuler les installations techniques ». Or, en consultant le dossier, il s'agit de tout autre chose et il y a dès lors un vice d'information et de transparence qui affecte irrémédiablement la procédure et nécessiterait en tout état de cause de la réintroduire correctement, si le demandeur persistait dans son intention réelle qui est de régulariser les installations techniques elles-mêmes construites sans permis.*
- *La demande, telle que formulée, est en réalité inadmissible dans la mesure où elle se présente comme une demande d'autorisation de camoufler des constructions qui elles ne sont pas autorisées. A supposer que la Commune admette une telle erreur de formulation encore devrait-elle conclure sur le fond qu'il n'existe aucun motif valable sur le plan du bon aménagement des lieux qui justifierait la dérogation à l'article 6 RRU. Rappelons qu'il s'agit des gros extracteurs de fumée et de tubulures d'au moins 1.50 m de haut sur plusieurs mètres de long et de large. Ces importantes installations techniques qui dépassent massivement le gabarit de la toiture sont visibles tant du côté de la chaussée de Waterloo que du côté de l'avenue Foestraets, comme le démontrent amplement les photos jointes à la demande. Or, ce secteur, s'il est classé au PRAS en point de variation de mixité, reste en zone d'habitation résidentielle et jouxte le quartier Fond'Roy. L'immeuble sur lequel ces installations techniques ont été érigées en surplomb du 3<sup>ème</sup> étage a lui-même fait l'objet d'un permis de régularisation le 14 janvier 2020 qui déjà accordait à la construction principale d'importantes dérogations aux articles 4 et 6 RRU tant en hauteur qu'en profondeur.*
- *Ce permis qui succédait à un précédent annulé par le Conseil d'Etat fait actuellement l'objet de 2 recours en annulation devant cette haute juridiction.*
- *Le Fonctionnaire délégué avait fait observer dans le cadre de cette précédente régularisation que le demandeur devait « clarifier ses intentions » au sujet des installations sur la toiture, ce qu'il n'a pas fait. Il est donc malvenu*

*de minimiser dans une procédure ultérieure et séparée l'effet cumulatif important de la nouvelle dérogation sollicitée en termes de hauteur totale de la construction et absence d'esthétisme de ce véritable 4ème étage.*

- *Si ces installations techniques sont nécessaires à la gestion passive du bâtiment, elles auraient pu parfaitement être intégrées dans un vide au 3ème étage au lieu de maximiser à outrance ce dernier et de construire, sans les faire figurer dans les plans initiaux, un véritable 4ème étage de constructions techniques dont la masse considérable ne disparaîtra évidemment pas par les quels bacs de lierre grimpant que l'on entend disposer çà et là.*
- *Nous concluons dès lors au rejet pur et simple de la demande au profit d'un autre projet éventuel qui intégrerait au moins cet étage technique dans le 3ème étage bâti, sur lequel le Conseil d'Etat doit encore se prononcer.*

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

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

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

10/12/2020 : dépôt de la demande;

+1j (25/01/2021) : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

04/03/2021 : accusé de réception d'un dossier complet;

23/03/2021 au 06/04/2021 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

28/04/2021 : séance publique de la Commission de concertation;

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

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par de belles villas implantées dans la verdure et longé par l'axe structurant de la chaussée de Waterloo;
- L'immeuble, n°1393, sur lequel porte la demande, est une ancienne villa implantée en recul de la chaussée de Waterloo, située dans un tronçon entre le liseré commercial du Fort-Jaco et le noyau commercial de quartier autour du carrefour de l'avenue Van Bever;
- Le bien a fait l'objet de transformations et d'extensions afin de pouvoir y implanter le siège social d'une société d'édition et la création d'un logement et de 2 locaux commerciaux;
- Le plan régional d'affectation du sol permet à cet endroit un développement d'activités mixtes au profit du développement économique en ville;
- La maison n° 1393, sur laquelle porte la demande, est implantée avec un important recul par rapport à la chaussée, aménagé en jardinet;
- La parcelle de la demande comprend quelques arbustes en bordure de parcelle ainsi que dispositifs délimitant la transition entre le domaine privé et le domaine public, et présente une légère déclivité vers la limite mitoyenne droite;

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

- Mettre en conformité l'installation de dispositifs techniques sur la toiture de l'immeuble;
- Installer une structure végétale en toiture en vue de dissimuler les installations techniques susmentionnées;

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

- La toiture plate se trouve en retrait du volume initial bâti. Les installations techniques se situent également derrière et en contrebas de la toiture à double pente de la villa à front de voirie. Cela a pour conséquence que les installations ne sont visibles que de certains endroits précis. Le demandeur souhaite occulter ces installations techniques par le biais d'une verdurisation, avec notamment des bacs de plantes grimpantes. Cette solution permet d'éviter les potentielles nuisances visuelles de ces installations techniques.
- On note également que ces installations techniques sont nécessaires à la gestion passive du bâtiment et sont placées de la manière la moins préjudiciable à l'esthétique de la construction;

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

- En ce qui concerne la dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques) et à la dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) :
  - La demande est muette quant à la description des installations techniques, mais sous-entend leur nécessité afin d'atteindre les standards passifs de la construction. Toutefois, elles sont installées de sorte à préserver le caractère patrimonial initial du bâtiment avant;
  - Cette implantation se développe sur bon nombre de projets, notamment pour des questions de gestion technique et d'habitabilité;

- L'intégration des installations techniques au complexe de toiture aurait entraîné une rehausse non souhaitable du gabarit global, et au détriment de la composition d'ensemble et des constructions voisines;
- Les structures paysagères prévues contribuent à intégrer ces dispositifs nécessaires au bon fonctionnement du bâtiment situé le long d'un espace structurant et en transition avec un quartier plus résidentiel, et au contexte verdurisé des perspectives de la chaussée;

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

**Avis FAVORABLE** unanime de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au règlement régional d'urbanisme.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 28/04/2021**  
**objet n° 14**

**Dossier 16-45612-2020 - Enquête n° 059/21**

**Demandeur : S.A. BERCOM INTERNATIONAL - Monsieur Jacques Berrebi**

**Situation : Chaussée de Waterloo 1393**

**Objet : mise en conformité de l'installation d'une enseignes et totem**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45612-2020 introduite, en date du 10/12/2020, par S.A. BERCOM INTERNATIONAL c/o Monsieur Jacques Berrebi;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mise en conformité de l'installation d'enseignes et totem sur le bien sis Chaussée de Waterloo 1393;

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

**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 d'enseigne - RESTREINTE et en zone d'enseigne GENERALE;

Considérant que la demande est régie par l'articles 36 du Titre VI du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) et y déroge;

**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 13§2 et 17.2° du Règlement communal d'urbanisme (RCU) et y déroge;

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

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

demande 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 VI du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
  - non-respect de l'article n°36 du titre VI du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) - L'enseigne ou la publicité associée à l'enseigne, placée parallèlement à une façade ou à un pignon qui prescrit "*d) avoir un développement inférieur aux 2/3 de la largeur de la façade*", en ce que l'enseigne lumineuse placée sur la façade avant de l'annexe droite comporte un développement supérieur à 2/3 de la largeur de la façade;
- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogations au Règlement communal d'urbanisme relatif aux enseignes et à l'embellissement des noyaux commerciaux, approuvé par le Conseil communal le 26/05/2011, en vigueur depuis le 11/10/2012, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
  - non-respect de l'article 13§2 du Règlement communal d'urbanisme (RCU) - Aspect, logos et inscriptions, qui prescrit "*2° Les tentes solaires, auvents et marquises ne peuvent comporter qu'un seul logo et une seule inscription, qui ensemble ne dépassent pas ¼ de la surface totale du dispositif*", en ce que , le logo et l'inscription placés sur la marquise dépassent le quart de la surface totale du dispositif;
  - non-respect de l'article 17.2° du Règlement communal d'urbanisme (RCU) - Tentes solaires, auvents et marquises - dimensions et nombre de dispositifs, qui prescrit "*2° Le nombre de tentes solaires, auvents et marquises est limité à un dispositif par vitrine.*

*Leur largeur est limitée à la largeur de la vitrine et le cas échéant, si la vitrine est divisée par une colonne, un trumeau ou une porte, la largeur est limitée aux limites extrêmes des baies des vitrines ", en ce que la largeur de la marquise dépasse les limites externes des baies des vitrines;*

**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 23/03/2021 au 06/04/2021 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

10/12/2020 : dépôt de la demande;

04/03/2021 : accusé de réception d'un dossier

23/03/2021 au 06/04/2021 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

28/04/2021 : 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 présente une typologie mixte, constitué tantôt d'immeubles en mitoyenneté tantôt de constructions isolées, de style architectural, de gabarit et d'affectations variables;
- Dans ce quartier, la chaussée de Waterloo constitue un axe structurant important dans le territoire régional, bordée tantôt d'un liseré de noyaux commercial tantôt de points de variation de mixité, caractéristique d'un environnement mixte en matière d'affectations, dynamique et commercial;
- Les rives bâties de la chaussée de Waterloo diffèrent des autres rives des îlots qu'elle longe, raison pour laquelle le plan régional d'affectation du sol y a prévu soit des liserés de noyau commercial, soit des points de variation de mixité;
- Le plan régional d'affectation du sol permet à cet endroit un développement d'activités mixtes au profit du développement économique en ville;
- Le bâtiment faisant l'objet de la demande :
  - est d'un style architectural mixte avec une maison au style cottage (R+1+toiture aménagée) construit en intérieur d'îlot et deux extensions aux styles contemporains construits en retrait et de part et d'autre de la maison;
  - dispose d'une zone de recul aménagée en jardinet bordée par une palissade en treillis d'acier et gabions comportant deux portails aux extrémités;
- La maison de style cottage a été inscrite sur la liste de l'inventaire régional du patrimoine architectural (DPC-DCE) et sur l'inventaire d'urgence (Sint-Lukasarchief - 1993-1994);
- Le bien a fait l'objet de transformations et d'extensions afin de pouvoir y implanter le siège social d'une société d'édition, la création d'un logement et 2 locaux commerciaux. Ces actes et travaux ont fait l'objet du permis d'urbanisme 16-42065-2015;
- Le permis modificatif 16-42543-2015 portant :
  - sur la suppression de l'accès carrossable du sous-sol niveau -2 (soit la suppression de 11 emplacements de parking), en augmentant le nombre de places de parcage de 4 à 12 au niveau -1 (perte au total de 2 emplacements);
  - sur des modifications minimales de façades, notamment pour mieux répondre à la PEB, ainsi que l'ajout d'une cheminée en façade arrière qui sera supprimée lors des plans introduits selon l'article 126/1 du COBAT;
  - sur des modifications d'organisation intérieure et notamment une meilleure distribution du noyau de circulation verticale;
  - sur l'intégration de logettes, imposées par les compagnies des impétrants, à l'aménagement existant de la zone de recul;
- La demande s'étend à la parcelle voisine de gauche (n°1395), laquelle comprend également une maison implantée en ordre ouvert et en retrait franc par rapport à l'alignement. Cette maison présente une implantation et un gabarit similaires à la maison du n°1393, mais dispose, en limite mitoyenne

commune avec la demande, d'une annexe sur un niveau : son affectation est mixte, de commerce et de logement;

- L'immeuble voisin de droite (n°1391) de la maison sur laquelle porte la demande a fait l'objet d'une récente rénovation en vue d'une affectation mixte de commerce au rez-de-chaussée et de logements aux étages :
  - Il présente une densité importante, répartie entre l'immeuble à front de chaussée de gabarit R+2+rRecul et une maison unifamiliale implantée en intérieur de l'îlot, sa parcelle étant plus profonde que celle de la demande et s'étendant derrière le fond de celle-ci;
  - Devant l'immeuble, à front de chaussée, est implanté un magnolia remarquable qui a fait également l'objet d'un récent classement;
- Le paysage en intérieur d'îlot est caractérisé par la présence de nombreux arbres à haute tige ayant pu se développer sur des parcelles de grande superficie;

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

- Mise en conformité pour les travaux de placement d'enseigne effectués en 2019 :
  - une enseigne parallèle à la façade a été placée sur une marquise située sous le niveau du premier étage, en façade avant de la maison;
  - une enseigne lumineuse parallèle à la façade a été placée sur la façade avant de l'annexe contemporaine située à droite de la maison;
  - un totem contenant deux enseignes et deux publicités éclairés par transparence, a été placé sur la limite de propriété afin de renseigner les activités se situant sur les parcelles sis 1393 et 1395 de la chaussée de Waterloo;
  - deux publicités associées à l'enseigne ont été placées sur la palissade en treillis d'acier et gabions;

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

- le projet porte sur le placement de dispositifs sur les façades avant et la zone de recul;
- Le placement d'enseigne sur les façades peut être autorisé pour autant que les caractéristiques architecturales des édifices et leurs compositions de façade soient respectées;
- Ces dispositifs peuvent également être placés sur la zone de recul pour autant qu'ils s'intègrent harmonieusement à l'esthétique de cette zone;

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

- en matière d'enseignes et publicités :
  - Deux publicités associées à une enseigne ont été scellées sur une palissade (en treillis d'acier et gabions) où le bord inférieur du panneau se situe à quelques centimètres du sol (10cm);
  - Vu que le bâtiment se situe très en retrait par rapport à l'alignement (12m), ces dispositifs sont nécessaires afin d'informer le public de l'emplacement des commerces;
  - En raison de la largeur de l'immeuble, de son recul par rapport à la voirie, de la largeur de la chaussée et de la vitesse de passage des véhicules, une publicité associée à une enseigne posée au sol (totem) a été placée sur la limite de propriété (zone générale) afin que les deux activités situées sur la parcelle sis 1393 et 1395 puissent bénéficier du signallement de leurs activités;
  - Elle comporte une dimension de 1,31 mètre de large et 4,67 mètres de haut, posée sur la palissade (espace privée) et n'entrave pas l'accès aux véhicules de secours ou bien aux autres fonctions du bâtiment;
  - Ce dispositif ne comporte pas de saillie sur la voie publique car il se développe en intérieur d'îlot;
  - Cette position permet d'avoir une largeur plus importante que ce que l'article 39 du titre VI du RRU autorise (1,20 maximum);
  - Il n'y a donc aucune objection à ce que le totem soit érigé à la limite de la parcelle;

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

- En ce qui concerne la dérogation à l'art.36 §1 2° du titre VI du RRU (enseigne ou la publicité associée à l'enseigne placée parallèlement à une façade ou à un pignon en zone restreinte) :
  - Une enseigne lumineuse, parallèle à la façade avant et composée de lettres et de signes découpés, a été placée sur l'annexe située à droite de la parcelle;
  - Ce dispositif déroge aux prescrits de l'article 36 titre VI du Règlement Régional de l'Urbanisme en ce que le dispositif se développe de la largeur de la façade, alors que l'article autorise 2/3 de développement maximum sur la largeur de la façade;
  - De plus, cette enseigne a une hauteur qui dépasse le bord supérieur de la façade;

- Il y a lieu de réduire son impact sur la façade afin de respecter le RRU et de respecter la perspective visuelle sur les 3 maisons;
- En ce qui concerne la dérogation à l'art. 13 §2 2° du RCU (les tentes solaires, auvents et marquises - aspect, logos et inscriptions) :
  - Afin de faire connaître l'emplacement d'une bijouterie aménagée au rez-de-chaussée, une marquise munie d'un logo sur la toiture et d'une inscription sur la bordure flottante, a été placée en façade avant de la maison cottage, sous le seuil de la baie du premier étage;
  - Le logo et l'inscription ne respectent pas les prescrits de l'article 13 du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) car le dispositif dépasse le quart de la surface totale autorisée;
  - Il y a lieu de réduire la dimension de l'ensemble (le logo et l'inscription) afin d'être conforme au RCU et de respecter les caractéristiques architecturales de la maison;
- En ce qui concerne la dérogation à l'article 17.2° du RCU et déroge au RCU en matière de marquises - Tentes solaires, auvents et marquises - dimensions et nombre de dispositifs :
  - La marquise est centrée sur la façade avant de la maison classée et se développe sur une largeur de 4 mètres;
  - Ce dispositif ne respectent pas les prescrits de l'article 17.2° du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) qui demande de limiter la largeur aux limites extrêmes des baies des vitrines;
  - Il y a lieu de réduire la largeur de la marquise afin d'être conforme au RCU et de permettre une meilleure lisibilité de la maison classée;

**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 :
  - La maison de style cottage, sur laquelle porte la demande, a été classée sur la liste de l'inventaire régional du patrimoine architectural (DPC-DCE) et sur l'inventaire d'urgence (Sint-Lukasarchief - 1993-1994);
  - Les activités qui y trouvent place doivent pouvoir être signalées moyennant les conditions ci-après, le bien étant situé au sein d'un noyau commercial d'importance;

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

- réduire la dimension de la marquise au droit de la vitrine afin de se conformer au Règlement Communal d'Urbanisme;
- réduire la dimension du logo et de l'inscription afin qu'ils ne dépassent pas le quart de la surface totale du dispositif comme stipulé dans l'article 13 du Règlement Communal d'Urbanisme;
- réduire le développement de l'enseigne lumineuse en largeur et en hauteur afin de respecter la perspective visuelle sur les 3 maisons et les prescrits du RRU;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme reste inchangé;
- d'être accessoires en ce que la perspective visuelle et l'esthétique des maisons doivent être respectées;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les enseignes doivent respecter les qualités et caractéristiques esthétiques et architecturales de la devanture et de la façade où elles sont placées;

et;

- de supprimer les dérogations de la demande telle qu'introduite en ce que les objectifs du RRU et du RCU soient respectés;

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 décider stade de la procédure;

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, et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 126/1 ou 191 du CoBAT.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 28/04/2021**  
**objet n° 15**

**Dossier 16-45671-2021 - Enquête n° 069/21**

**Demandeur : Monsieur Olivier LEFEBVRE**

**Situation : Avenue Bonaparte 67**

**Objet : mettre en conformité des actes et travaux datant d'après l'an 2000 et étendre l'habitation, en façade arrière et latéralement**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45671-2021 introduite, en date du 15/01/2021, par Monsieur Olivier LEFEBVRE;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité des actes et travaux datant d'après 2000 et étendre l'habitation en façade arrière et latéralement sur le bien sis avenue Bonaparte, 67;

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° 7 DOMAINE DE L'EMPEREUR BONAPARTE (A.R. 13/12/1958) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

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

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

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

- Les travaux se situent majoritairement au sein de l'habitation;
- L'extension arrière reste limitée au niveau du rez-de-chaussée et est non visible depuis la zone Natura 2000 du Kauwberg;
- L'extension latérale est située hors de la zone « buffer » de 60 mètres à compter de la limite du site Natura 2000;

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

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

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
  - non-respect de l'article n°4.d - hauteur minimum admise qui prescrit "*pour les pièces intérieures : 2m80 au rez-de-chaussée et 2m60 aux étages*", en ce qu'au sein de l'extension arrière, la hauteur libre intérieure est inférieure à cette dimension;
  - non-respect de l'article n°5.a - toiture qui prescrit "*La toiture à versants inclinés à 30° minimum est imposée*", en ce que la toiture de l'annexe arrière est plate;
  - non-respect de l'article n°7 - matériaux qui prescrit "*Les constructions jumelées et groupées seront conçues et réalisées de manière à former un ensemble s'harmonisant complètement, tant au point de vue architectural que des couleurs*", en ce que la nouvelle tonalité des tuiles en terre cuite, noire, n'est pas harmonisée avec la toiture de la maison jumelée;
  - non-respect de l'article n°9a - lucarnes qui prescrit "*les lucarnes ne dépasseront pas 2m au-dessus de la corniche et 2/3 de la largeur de la façade* ", en ce que la lucarne en façade arrière dépasse les 2/3 de la largeur de la façade;
- 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 - lucarnes du Titre I du RRU qui prescrit "*les lucarnes ne dépassent pas 2/3 de la largeur de la façade*", en ce que la lucarne en façade arrière dépasse cette dimension;

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 23/03/2021 au 06/04/2021 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *il s'agit d'un lotissement et y est non conforme par rapport à la volonté initiale de maintenir des espaces entre les habitations;*
- *trop de dérogations par rapport au PPAS;*
- *modifications qui ne tiennent pas compte du voisinage et rompt avec l'équilibre des maisons jumelées et accentuation de la dissymétrie;*
- *inesthétisme de la demande;*
- *a déjà fait l'objet d'une mise en conformité refusée;*
- *la maison est assez grande pour éviter des extensions gênantes pour la maison mitoyenne;*
- *perte de vue dégagée et perte d'ensoleillement pour la maison voisine;*
- *les alignements divergent entre les différents groupes de maisons;*
- *la terrasse a restituer est plus grande qu'initialement;*
- *risque de précédent dans le quartier;*

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

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

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

15/01/2021 : dépôt de la demande;

09/02/2021 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis des instances à consulter dans le cadre de la procédure : Bruxelles-Environnement;

23/03/2021 au 06/04/2021 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

28/04/2021 : séance publique de la Commission de concertation;

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

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

- l'avis du Service Technique de la Voirie sollicité et sera rendu en cours de procédure;
- l'avis du Service de l'Environnement sollicité et sera rendu en cours de procédure;

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

- l'avis de Bruxelles-Environnement sollicité et sera rendu en cours de procédure;

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

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est constitué de maisons d'habitations jumelées ou implantées par petits groupes de 3 unités;
- Dans le contexte immédiat, à proximité du clos, les maisons jumelées comportent des caractéristiques identiques au sein d'un même groupe;
- En situation de droit, le groupe de maisons composé du n°67 et du n°69, sont jumelées et présentent certaines similitudes au niveau des baies, des matériaux ainsi que des lucarnes ;
- La maison unifamiliale sur laquelle porte la demande est construite en recul et comporte un gabarit R + 1 + Toiture à versants et ce, suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-20743-1959;
- La situation de fait, fait état de nombreuses modifications qui ont porté atteinte non seulement aux caractéristiques patrimoniales typiques des années 1950 et 1960 mais également à l'équilibre entre les maisons jumelées faisant partie intégrante de la volonté du PPAS;
- On constate en effet :
  - l'agrandissement des deux lucarnes en façade avant et en façade arrière;
  - l'obturation de trois baies en façade latérale, au niveau des combles ainsi qu'au niveau de la cuisine en façade arrière;
  - l'ajout d'une allège à la baie du rez-de-jardin en façade avant;
  - la création d'une fenêtre de toit de type « VELUX »;
  - la suppression d'une gaine technique entre la cuisine et la salle-à-manger;
  - le cloisonnement au niveau de l'espace de séjour et aménagement d'un bureau privatif;

- la création d'une trémie et pose d'un escalier afin d'accéder au grenier aménager;
- la démolition de la terrasse en façade avant;
- la création d'un escalier extérieur au niveau de la zone de recul latéral;
- le remplacement de toutes les menuiseries bois de ton blanc en PVC de ton gris moyen, y compris la porte de garage;
- Une demande de permis d'urbanisme, n° 16-44756-2019 a été introduite afin de mettre en conformité ces éléments. Cette demande ayant été refusée pour le motif suivant : bien que les modifications intérieures et en façade arrière puissent être acceptables, l'ensemble des modifications au niveau des façades visibles depuis l'espace public ne peut être envisagé et il y a lieu de remettre la situation en pristin état;
- La maison jumelée n°69, à quant à elle gardé l'essence de sa typologie originelle;
- La parcelle comporte une zone de recul au niveau de la chaussée et un jardin, situé un étage plus haut;

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

- La restitution de la terrasse triangulaire en façade avant;
- Le percement des trois baies latérales existantes en situation de droit, au niveau de l'étage;
- L'extension latérale de la troisième façade et sur toute la hauteur du bâtiment;
- L'extension arrière au niveau du rez-de-jardin et sur un seul niveau;
- Le réaménagement spatial avec modifications structurelles;
- La restitution de zones plantées au niveau de la zone de recul;

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

- Le programme prévoit d'une part, de répondre aux objections émises au niveau de la demande de permis refusée n° 16-44756-2019 et d'autre part de proposer des extensions en façade arrière et latéralement;

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

- Par rapport à la demande précédente et refusée (permis d'urbanisme n° 16-44756-2019), l'extension latérale permet de visuellement réduire l'impact de l'agrandissement de la lucarne de la situation de fait, en façade avant et restitue un équilibre au niveau de la vision globale des deux maisons jumelées, tout en supprimant la dérogation au PPAS et au Règlement Régional d'Urbanisme du dépassement des 2/3 de la largeur de la façade avant;
- La repose de la terrasse, de forme triangulaire, en façade avant ainsi que la restitution des 3 baies au niveau des combles, en façade latérale, permettent de restituer les caractéristiques originelles de la maison;

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

- en matière de programme :
  - le programme de maison unifamiliale est maintenu;
  - les aménagements intérieurs sont qualitatifs et permettent de répondre à un programme familial avec des besoins actuels, d'espace de vie aérés et ouverts sur les espaces extérieurs et un nombre de chambre plus important;
  - l'ensemble des aménagements intérieurs répondent aux dispositions du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme et proposent une habitabilité confortable et dont les circulations sont rationalisées;
  - le nombre de chambres est augmenté et chacune des chambres répond aux surfaces minimales prévues par le Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, et ce via la réutilisation plus judicieuse de l'espace sous la lucarne agrandie, par rapport à la situation de fait;
  - les pièces de vie restent localisées au niveau du rez-de-jardin, les locaux techniques et garage, au niveau du rez-de-chaussée, l'étage comporte les espaces de nuits et salle-de-bain et les combles restent dévolues au grenier et rangements;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - les extensions se conforment aux limites maximales prévues par le Règlement Régional d'Urbanisme;
  - par rapport au PPAS, l'implantation de la nouvelle extension latérale, maintient un recul d'au moins 3m par rapport à la limite parcellaire de droite et maintien l'extension en façade arrière à un dépassement de 3m maximum;
  - cette extension arrière prend appui sur le mur de séparation de jardin existant (1,90m) et nécessite une rehausse limitée à 1,25m sur une profondeur de 3m;

- cependant cette extension déroge à l'article II.3.c Implantation, en ce que les façades postérieures ne sont plus alignées ;
- l'extension impacte le bien mitoyen de droite par rapport à une perte de vue mais n'induit aucune nuisances par rapport au bien voisin de gauche, considérant que ce dernier est implanté fortement en recul et dont l'intimité est préservé par la présence de plantations et arbres à hautes tiges ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - la zone de recul est améliorée via la restitution de zone plantés et uniquement maintien d'une imperméabilisation au droit des roues, au niveau de l'accès carrossable;
  - le nouvel escalier extérieur, permettant de rejoindre le niveau du jardin, reste proportionné par rapport au recul latéral et ne suscite pas d'objection;
  - une nouvelle terrasse est aménagée au niveau du jardin sur une profondeur de 2,30m. Celle-ci est constituée de planches en bois, permettant de maintenir la perméabilité de la parcelle;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - le garage existant est conservé et comporte un emplacement de parcage intérieur;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
  - la demande porte sur la pose d'une citerne d'eau de pluie de 10m<sup>2</sup>;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
  - la mise en peinture des menuiseries en tonalité blanche ne suffit pas à restituer l'harmonie au sein des maisons jumelées du même groupe;
  - en effet, les divisions des châssis doivent également être restituées telles qu'à l'origine, et ceci implique la suppression des traverses horizontales;
  - d'autant plus qu'il subsiste un doute sur le matériau existant en situation de fait. En effet, la demande précédente indique qu'il s'agit de châssis en PVC contrairement à ce qui est décrit au niveau des plans de la présente demande;
  - il y a de ce fait, lieu de restituer le matériau de bois et de tonalité blanche, dont les divisions se rapprochent de la situation originelle;
  - la porte de garage peut quant à elle être conservée pour autant que la tonalité blanche soit restituée, identique aux menuiseries de la façade avant et latérale;
  - les montants horizontaux au niveau de la terrasse restituée, ne permettent pas de restituer l'aspect originel de cette terrasse, il y a lieu de proposer un barreaudage vertical, tel qu'en situation existante de droit;

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

- En ce qui concerne l'application de l'article 126§11 du CoBAT : dérogations à un PPAS :
  - Article 4.d. - hauteur minimum admises :
    - Le maintien d'une hauteur inférieure à 2,80m pour le rez-de-chaussée ou 2,60m pour les étages, au niveau de la nouvelle annexe, en façade arrière, située au rez-de-jardin est acceptable considérant les points suivants :
      - La hauteur libre proposée de 2,50m répond aux dispositions actuelles du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme;
      - La partie à 2,50m sous-plafond est intégrée dans le volume existant et dont la hauteur est de 2,80m;
      - Cette hauteur limitée à 2,50m intérieur permet de ne pas prévoir de rehausse en mitoyenneté trop importante et impactant en terme de perte d'ensoleillement ou prise de vue pour le bien mitoyen de gauche;
  - Article 5.a - toiture :
    - Afin de limiter en hauteur l'extension arrière, une toiture plate est proposée;
    - Cette toiture est non accessible et traitée en toiture végétalisée de type extensive, et ce afin de garantir une finition esthétique au sein de l'intérieur d'îlot en plus de favoriser la temporisation du rejet des eaux pluviales au sein de l'égout public;
    - Il est également à noter que cette extension n'est pas visible depuis l'espace public ;
    - Cependant considérant le rehausse de plus d'1,20m, a un impact en terme de perte de vue sur le bien mitoyen de gauche (maison jumelée), il y a lieu de reculer cette extension d'au moins 2,50m par rapport à l'axe mitoyen, en déplaçant l'espace des pièces de vie sur l'espace de cagibi ;

- Article 7 - matériaux :
  - Il y a lieu d'harmoniser visuellement les toitures au sein du groupe de maisons jumelées et prévoir un recouvrement en tuiles dont la tonalité est identique à la maison mitoyenne de gauche, afin de conserver une lecture de maisons jumelées;
- Article 9.a - lucarnes et dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes) :
  - Bien que la dérogation soit supprimée au niveau de la façade avant, suite à l'extension latérale, par rapport à la demande précédente, la dérogation subsiste au niveau de la façade arrière;
  - Le dépassement d'environ 90cm des 2/3 de la façade arrière, au niveau de la lucarne, n'est pas visible depuis l'espace public et par rapport à la vision depuis l'intérieur d'ilot, l'impact reste peu significatif grâce à l'extension latérale qui, comme en façade avant, permet de visuellement conserver une forme de proportionnalité par rapport à la maison jumelée;

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

- 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)) :
  - bien que le n°67 ne se situe pas directement dans le périmètre classé, considérant que le n°69, la maison jumelée s'y trouve que dans la perspective, c'est l'ensemble de ces deux maisons qui est à considérer;
  - cependant, les vues depuis le site classé du Kauwberg sont limitées en raison de constructions présentes dans la perspective entre la demande et le site classé;
  - et d'autant plus l'équilibre restauré via l'extension latérale;
  - il y a cependant, lieu de prêter une attention particulières aux matériaux et teintes des toitures et menuiseries ainsi qu'aux divisions, afin de maintenir une vision globale et harmonieuse entre les maisons jumelées, et ce conformément aux volontés du PPAS;

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

- limiter l'extension arrière en recul d'au moins 2,50m par rapport à la limite parcellaire de gauche ;
- restituer les menuiseries d'origine, tant au niveau du matériau (bois), que des teintes et des divisions et de ce fait, supprimer les traverses horizontales au niveau des châssis;
- proposer un barreaudage vertical au niveau de la terrasse restituée en façade avant;
- solliciter la dérogation à l'article II.3.c concernant l'implantation : les bâtisses jumelées et groupées doivent être établies dans le même plan en façade principale et postérieure ;

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'aspect extérieur et de limitation d'extension;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la façade doit restituer les caractéristiques d'origine;
- de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que l'harmonie visuelle des teintes doit être restituée entre maisons d'un même groupe;

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

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

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

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

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

**Avis FAVORABLE unanime et conditionnel** de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au plan particulier d'affectation du sol articles n°4.d, n°5.a n°7, n°9a et au Règlement Régional d'Urbanisme article n°6 et la nécessité de modifier la demande en application de l'article ou 191 du CoBAT.