

Séance du 31 mai 2023 / Zitting van 31 mei 2023  
ORDRE DU JOUR/DAGORDE

- 1) 073/23 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46.856-2023  
Situation : Avenue Wolvendael 45  
Demandeur : Monsieur Donald Wildiers et Madame Bing Zhu  
(Etendre le rez-de-chaussée et rénover une maison unifamiliale)
- 2) 076/23 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46.838-2023  
Situation : Avenue Bel-Air 80  
Demandeur : DEXIN S.A. - Monsieur Miguel Steppe  
(Mettre en conformité la transformation d'une maison unifamiliale en un immeuble de 9 appartements (transformation faite avant 2000) et le transformer en un immeuble de 7 appartements traversants)
- 3) 072/23 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46.895-2023  
Situation : Avenue du Val Fleuri 16  
Demandeur : SPRL SMILSTONE - M Béranger Dumont et Mme Lou Richelle  
(Diviser une villa unifamiliale en deux logements)
- 4) 070/23 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46.612-2022 (art.126/1)  
Situation : Rue Général Mac Arthur 19  
Demandeur : Monsieur John Dabin et Madame Alexia Bruylant  
(Diviser une habitation uni-familiale en 2 logements)
- 5) 078/23 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46.906-2023  
Situation : Rue de la Bascule 25-27  
Demandeur : ELREY S.R.L. - Monsieur Sidney Hasson  
(Transformer deux immeubles jumelés existants, n°25 et n°27, modifier les toitures, isoler la façade arrière et construire un logement supplémentaire sur la toiture du n°27)
- 6) 080/23 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46.894-2023  
Situation : Chaussée d'Alseberg 498A-498B  
Demandeur : Monsieur Donald Marchandise  
(Modifier la répartition des logements, mettre en conformité et modifier la façade avant et créer une lucarne en façade arrière)
- 7) 081/23 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46.904-2023  
Situation : Angle de la rue Engeland et de la chaussée d'Alseberg  
Demandeur : S.A. BELGIAN POSTERS - Mme Marie-Laure Vanhamme  
(Renouveler l'enseigne de type écran digital de 6m²)
- 8) 079/23 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46.903-2023  
Situation : Avenue Vanderaey 149A  
Demandeur : Monsieur Dimitri Cooreman et Madame Milène Deneubourg  
(Démolir et reconstruire une annexe et mettre en conformité l'aménagement du jardin et le remplacement des menuiseries en façade avant)
- 9) 077/23 – Aanvraag om stedenbouwkundige vergunning nr16-46.954-2023  
Ligging: Alsebergsesteenweg 772A-B  
Aanvrager: Partena-Mutualité Libre - Mijnheer Christophe Hooreman  
(Het conform stellen van het aspect van de winkelpuien en het vervangen van de bestaande reclameborden naar de wettelijke toestand)

- 10) 074/23 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46.955-2023  
Situation : Chaussée d'Alseberg 973  
Demandeur : Monsieur Waël Nabhan  
(Mettre en conformité des modifications structurelles au sein d'un appartement  
ainsi que la construction d'un balcon en façade arrière)
- 11) 075/23 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46.818-2023  
Situation : Avenue du Prince de Ligne 78  
Demandeur : Madame Bilitis Scaramuzza  
(Construire une annexe en zone de retrait latéral et en zone de recul)
- 

Divers / Allerlei - A huis-clos/Met gesloten deuren :

Avis reporté de la CC du 17/05/2023 (Pour avis de la CC uniquement) :

- 12) - Demande de permis d'urbanisme n°16-46.907-2023 - Avis de la Commission de concertation  
Situation : Avenue Winston Churchill 85 - avenue Montjoie 297  
Demandeur : S.A. INVEST VERACHTERT - Monsieur Frank De Brauwer  
(Régulariser la démolition-reconstruction d'une façade arrière visible depuis l'espace public)  
(PRAS - art.21 : prescription portant sur la ZICHEE (modification visible depuis  
les espaces publics))  
(Bien repris à l'inventaire du patrimoine immobilier : monument ou ensemble antérieur  
à 1932 à l'inventaire transitoire - art.207§3 et 333 du CoBAT)
- 

Fin de séance/Einde zitting

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 31/05/2023**  
**objet n° 01**

**Dossier 16-46856-2023 - Enquête n° 073/23**

**Demandeur : Monsieur Donald Wildiers et Madame Bing Zhu**

**Situation : Avenue Wolvendael 45**

**Objet : étendre le rez-de-chaussée et rénover une maison unifamiliale**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46856-2023 introduite, en date du 01/02/2023, par Monsieur Donald Wildiers et Madame Bing Zhu ;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à étendre le rez-de-chaussée et rénover une maison unifamiliale sur le bien sis Avenue Wolvendael 45;

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

Vu que le bien se situe à moins de 20 m du bien Parc de Wolvendael classé par arrêté du 08/11/1972 et à moins de 20 m du bien Pavillon Louis XV dans le parc de Wolvendael classé par arrêté du 19/04/1977 ;

**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°4 - profondeur qui prescrit "ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde", en ce que l'isolation aggrave une situation de dépassement préexistante;

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 ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 27/04/2023 au 11/05/2023 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 :**

01/02/2023 : dépôt de la demande;

08/03/2023 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

22/03/2023: réception des compléments;

17/04/2023 : accusé de réception d'un dossier complet ;

27/04/2023 au 11/05/2023 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

31/05/2023 : 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 bâti en ordre continu et le bâti y est implantée en recul ;
- La parcelle est située en face du Parc de Wolvendael, à proximité de la rue de la Fauvette ;
- La maison, n° 45, sur laquelle porte la demande a été bâtie fin des années 1920, suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-3686-1928, en recul et en mitoyenneté ;

- Le rez-de-chaussée est partiellement enterré et le jardin est situé un niveau plus haut, à hauteur du rez-de-jardin ;
- Cette habitation correspond à la situation existante de droit, tant au niveau des façades qu'au niveau des aménagements intérieurs, hormis l'agrandissement d'une cave au rez-de-chaussée et l'aménagement des combles ;
- Les deux biens mitoyens sont plus bas et sensiblement de même profondeur ;
- Le n°43, comporte une grande annexe au niveau du rez-de-jardin ;
- La parcelle comporte une largeur d'environ 9m et est très profonde ;
- Hormis la construction d'une cabane de jardin, le jardin est entièrement végétalisé et en pleine terre ;

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

- Le programme prévoit d'agrandir le rez-de-chaussée d'une maison unifamiliale ainsi que de la rénover en profondeur et réaménager l'ensemble des niveaux avec des modifications structurelles légères ;

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

- L'extension et les aménagements proposés sont qualitatifs et permettent l'augmentation des qualités d'habitabilité et d'apport en éclairage naturel ;
- Considérant que la façade avant conserve l'ensemble de ses caractéristiques patrimoniales, les modifications intérieures de déplacement de corps de cheminées et modifications mineures au niveau du cloisonnement sont acceptables ;

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

- en matière de programme :
  - l'habitation conserve un programme de maison unifamiliale ;
  - l'agrandissement prévu au rez-de-jardin, supprime des volumes d'annexes avec des pièces en enfilade, au profit d'un grand espace communicant et rassemblant les diverses pièces de séjour ;
  - l'annexe, comporte une façade courbe sur toute la hauteur permettant un apport en éclairage naturel optimal ;
  - les différents niveaux conservent leurs utilisations en pièces de jour et de nuit, seul un escalier est déplacé depuis le 2<sup>e</sup> étage vers les combles, afin d'améliorer l'accessibilité vers les nouvelles pièces aménagées dans les combles ;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - l'isolation de la façade arrière, induit une dérogation, en terme de dépassement dès le 1<sup>er</sup> étage ;
  - la nouvelle annexe, reste comprise dans le gabarit du bien mitoyen de droite, n°43, qui comporte une annexe très profonde au même niveau ;
  - cette annexe, comporte une toiture végétalisée de type extensive avec sur une partie, une petite terrasse aménagée, observant tous les reculs afin de se conformer au code civil en matière de servitudes de vues ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - une nouvelle terrasse en bois est aménagée au niveau du jardin et de surface minimale par rapport à la profondeur de la parcelle ;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - le garage pour un véhicule est conservé ;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
  - la demande ne prévoit aucune modification du réseau existant ;
- Quant aux autres aspects propres à la demande :
  - La façade avant reste inchangée et les menuiseries existantes sont maintenues ;
  - Il est cependant, prévu de restaurer les façades, via le sablage des briques et pierres et de remplacer les châssis à l'identique et de les peindre en vert-de-gris ;
  - Considérant que cette teinte, fait partie de la gamme chromatique utilisée à l'époque, la demande est acceptable ;
  - Les modifications sont uniquement situées en façade arrière et ne sont pas visibles depuis le Parc classé du Wolvendael ;

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

- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) :
  - le dépassement est préexistant dès le 1<sup>er</sup> étage et l'isolation augmente de 15cm la situation existante ;

- l'évolution du bâti s'aligne dans une volonté d'augmenter les performances énergétiques des bâtisses existantes et à construire ;
- considérant, dès lors l'évolution d'une isolation systématique, et considérant que ce dépassement n'induirait pas davantage de nuisances pour le voisinage, la dérogation est acceptable ;

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

- La façade avant sera restaurée, via le sablage des briques et pierres ;
- Les menuiseries existantes en bois de ton blanc sont remplacées par de nouvelles menuiseries, plus performantes énergétiquement, également en bois et de ton vert-de-gris ;
- Considérant que cette teinte, fait partie de la gamme chromatique utilisée à l'époque, la demande est acceptable ;
- Les modifications principales sont uniquement situées en façade arrière et ne sont pas visibles depuis le Parc classé du Wolvendael ;

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, avec octroi de dérogations au règlement régional d'urbanisme, article n°4.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 31/05/2023**  
**objet n° 02**

**Dossier 16-46838-2023 - Enquête n°076/23**

**Demandeur : S.A. DEXIN c/o Monsieur Miguel Steppe**

**Situation : Avenue Bel-Air 80**

**Objet : Mettre en conformité la transformation d'une maison unifamiliale en un immeuble de 9 appartement et le transformer en un immeuble de 7 appartements traversants**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46838-2023 introduite en date du 25/01/2023 par la S.A. DEXIN c/o Monsieur Miguel Steppe ;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité la transformation d'une maison unifamiliale en un immeuble de 9 appartements et le transformer en un immeuble de 7 appartements traversants sur le bien sis Avenue Bel-Air 80 ;

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

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 27/04/2023 et jusqu'au 11/05/2023 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *Préoccupation concernant une fenêtre latérale dans la cuisine proposée pour le troisième étage de droite*

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

25/01/2023 : dépôt de la demande;

13/03/2023 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

29/03/2023: réception des compléments;

17/04/2023 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU

**CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES**

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 17/04/2023 ;

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

**MOTIVATION DE L'ACTE**

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat résidentiel construit en ordre fermé et implanté à l'alignement ;
- Dans ce quartier, l'avenue Bel-Air est bordée de maisons et d'immeubles à appartements multiples, présentant de larges gabarits, allant du Rez+1 au Rez+4 ;
- Le bien n°80 sur lequel porte la demande s'implante à l'alignement et présente un gabarit Rez+2+toiture à versants et présente une largeur de façade de plus de 14m ;
- Il date du début du siècle et ne présente un intérêt patrimonial. Celle-ci est reprise à l'inventaire et était initialement la maison et atelier des peintres Fernand Stiévenart et Juliette de Reul;
- Il accueillait initialement une grande maison (772m<sup>2</sup> hors-sol) mais a été divisé en 9 logements sans demande de permis d'urbanisme après 1992, date avant laquelle les divisions n'étaient pas soumises à permis d'urbanisme ;

- La situation existante de fait s'organise comme suit :
  - R-1 : caves et local compteurs
  - RDC : 2 appartements 1 chambre avec jardin
  - R+1 : 2 appartements 1 chambre dont un avec terrasse
  - R+2 : 2 appartements 1 chambre avec balcons
  - R+3 et +4 : 3 duplex 1 chambre

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

- La mise en conformité de la division de la maison en 9 logements une chambre ;
- La transformation de l'immeuble en 7 logements répartis comme suit :
  - RDC et R+1 :
    - Appartement en duplex 2 chambres de 92m<sup>2</sup> avec accès au jardin
    - Appartement (RDC) de 1 chambre de 56m<sup>2</sup> avec accès à la terrasse
    - Appartement (R+1) de 1 chambre de 60m<sup>2</sup> sans espace extérieur
  - R+2 : deux appartements 1 chambre (60m<sup>2</sup> et 59m<sup>2</sup>) avec balcons côté rue
  - R+3 et R+4 : 2 duplex 2 chambres (101m<sup>2</sup> et 91m<sup>2</sup>)
- L'agrandissement de baies en façade arrière ;

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

- en matière de programme :
  - le bâtiment accueille une densité importante de petits logements, ce qui n'est pas qualitatif ;
  - le projet améliore les qualités d'habitabilité des logements existants, ce qui est appréciable :
    - en proposant d'agrandir 2 logements en réunissant des logements
    - en améliorant les aménagements intérieurs ou en améliorant la luminosité des logements conservés
    - en aménageant des logements traversants
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - aucune modification volumétrique n'est prévue ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - aucune modification des abords n'est prévue ;
  - la parcelle accueille un beau jardin qui devrait être accessible via des appartements de plus grandes capacité de manière à pouvoir être attribuer à des familles qui pourrait jouir de ce jardin ;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - Le projet prévoit un espace destiné à accueillir vélos et poussettes directement accessible depuis la nouvelle entrée, ce qui améliore la situation existante;
  - Le projet ne déroge pas au titre VIII du RRU. En effet, ce règlement précise ceci : « *Pour ce qui concerne la fonction de logement, le titre s'applique uniquement lors de la construction ou reconstruction de tout immeuble à logements multiples (chapitre III). Il ne s'applique donc pas aux actes et travaux relatifs à des constructions existantes, même en cas de rénovation lourde ou de modification majeure, et de changement de destination ou de modification du nombre de logements.* ». La demande porte sur l'extension d'un immeuble existant ;
  - Le projet ne prévoit pas d'emplacement de parcage : Considérant la zone géographique centrale et l'accès aisé aux divers transports publics à proximité immédiate, cette situation peut s'envisager considérant la présence du local vélo/poussettes de belle dimension proposé ;
- Quant aux autres aspects propres à la demande :
  - Les modifications de baies s'inscrivent en façade arrière et ne sont donc pas visible depuis l'espace public et peuvent s'envisager ;
  - Les baies de fenêtres des cuisines des appartements situés aux étages sont à distances suffisantes des propriétés voisines et n'entraînent pas de troubles anormales de voisinage ;

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

En ce qui concerne le motif d'enquête pour l'application de 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 les actes et travaux sur lesquels porte la demande ont été réalisés après l'ordonnance organique de la planification et de l'Urbanisme du 01/07/1992;

- Bien que les aménagements intérieurs des appartements soient conformes à la réglementation en vigueur au moment où les actes et travaux ont été commis, il n'empêche que la division d'une maison en plusieurs logements nécessitait une autorisation préalable ;
- Le bien accueille une densité trop importante de petits logements, ce qui n'est pas souhaitable : il y a lieu de proposer une réduction de densité plus importante et de proposer une mixité en matière de logements ;
- Pour ce faire, il y a lieu de créer un grand logement en duplex au rez-de-chaussée/1<sup>er</sup> étage au sein des espaces situés à droite de la cage d'escalier ;
- Ceci permettra de pouvoir accueillir une famille au sein de ce duplex qui pourra jouir d'une partie du grand jardin de cette propriété verdoyante et permettra également de supprimer l'aménagement d'une chambre au rez-de-chaussée côté rue comme proposé initialement dans la demande, ce qui n'était pas qualitatif ;

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

En ce qui concerne le motif d'avis de la Commission de concertation pour application de l'article. 207 §3, du CoBAT : demande portant sur un bien inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier ;

- Le bien présente un intérêt patrimonial indéniable ;
- Les châssis existants en façade avant sont toujours ceux d'origine : le demandeur a précisé en séance qu'il n'était pas prévu de les remplacer ;
- Les membres de la commission de concertation précisent toutefois, qu'en cas de remplacement futur, la finesse et la division des profils ainsi que la différence de teinte des vitrages devront être conservés et refait à l'identique ;
- Il y a également lieu de préserver les éléments intérieurs présentant un intérêt patrimonial, notamment au niveau de la cage d'escalier visible au sein du reportage photographique joint au dossier ;

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

- Réduire le nombre de logement à maximum 6 logements en créant un grand logement en duplex au rez-de-chaussée/1<sup>er</sup> étage au sein des espaces situés à droite de la cage d'escalier ;

Que cette modification répond aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que me programme d'immeuble à appartement est conservé;
- d'être accessoires en ce qu'elle ne concerne que l'agrandissement d'un logement et la suppression d'un logement;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la densité sera réduite et améliorera la mixité de l'ensemble;

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

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

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

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

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

**Avis FAVORABLE**

- unanime 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 31/05/2023**  
**objet n° 03**

**Dossier 16-46895-2023 - Enquête n° 072/23**

**Demandeur : S.P.R.L. SMILSTONE - M Béranger Dumont et Mme Lou Richelle**

**Situation : Avenue du Val Fleuri 16**

**Objet : diviser une villa unifamiliale en deux logements et construire des lucarnes et un nouvel accès**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46895-2023 introduite, en date du 22/02/2023, par la S.P.R.L. SMILSTONE - Monsieur Béranger Dumont et Madame Lou Richelle ;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à diviser une villa unifamiliale en deux logements et construire des lucarnes et un nouvel accès sur le bien sis Avenue du Val Fleuri 16 ;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) et non visible depuis l'espace public, zones d'habitation;

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n° 23 - VAL FLEURI (A.R.13/12/1958) 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 dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol :
  - non-respect de l'article n°IV.4 - Matériaux qui prescrit "Les 4 façades seront traitées en matériaux de même nature pour une même construction", en ce que le soubassement sera traité en bois brûlé;
  - non-respect de l'article n°IV.6 - Toitures qui prescrit "a) à versants inclinés à 30° minimum, couverts de tuiles ou d'ardoises ou de matériaux de même tonalité pour une même construction ; b) le toit en chaume et le toit plat sont admis", en ce qu'il n'est pas prévu la construction de lucarnes ;
  - non-respect de l'article n°V.2 – aménagement des zones de recul qui prescrit "L'aménagement de la zone de recul doit figurer sur la demande de bâtir et être soumise à l'agrément du Collège Echevinal. a) profondeur minimum : 5m ; b) les jardinets seront composés en plantations d'agrément ou de pelouses gazonnées sur une surface au moins égale à la moitié de celle de la zone de recul ; c) pente minimum des talus : 8/4 ; d) pente maximum des rampes d'accès aux garages : 10% ; e) niveau de couronnement des murs de soutènement : 10m au-dessus du niveau de la pelouse ; f) maximum de saillie pour les rampes d'accès au rez-de-chaussée : 3m sur le nu prescrit pour le recul ; g) rampe à jour des marches : hauteur maximum 0,7m", en ce qu'il est prévu la construction d'un abri pour les poubelles et le compteur eau non prévu en zone de recul ;
  - non-respect de l'article n°V.4 – matériaux des clôtures qui prescrit "b) Clôtures : 1) grilles en fer forgé ou en bois reposant sur un soubassement en pierre de taille ou autres matériaux de bel aspect ou en matériaux identiques à ceux des façades et d'une hauteur maximum de 0,30m. 2) les haies vives avec portillons à claire-voie sont également admises ; 3) hauteur totale maximum de la clôture : 1,05m au-dessus du niveau du trottoir", en ce que le portail proposé est en panneaux métalliques pleine et d'une hauteur de 2,50m ;

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

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 27/04/2023 au 11/05/2023 inclus et l'absence de réclamation ou observation ;

Considérant que la demande déroge également à l'article 10 du Titre II du règlement régional d'urbanisme, cette dérogation n'étant pas soumise aux mesures particulières de publicité;

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

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

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

22/02/2023 : dépôt de la demande;

17/04/2023 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU ;

24/04/2023 au 11/05/2023 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

31/05/2023 : séance publique de la Commission de concertation;

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

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 17/04/2023 et émis le 25/04/2023 et joint à la demande ;

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

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est composé essentiellement de villas unifamiliales ;
- Le bien est situé à proximité des lignes de chemin de fer et de la rue Victor Allard, ainsi que d'une zone d'équipement constitué d'une école pour enfants à besoins particuliers ;
- La parcelle est située en fond et l'habitation existante est accessible via un long chemin ;
- La maison concernée par la demande a été construite fin des années 1950, suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-18699-1956 et la situation de fait correspond sensiblement à la situation de droit hormis quelques différences d'aménagement ;
- L'habitation comporte un garage avec deux emplacements mais en situation de fait, deux emplacements ont été aménagés à l'extérieur et en infraction ;
- La parcelle est largement en pleine terre, plantée et comporte de nombreux sujets arborés ;

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

- Le programme prévoit la division de la maison unifamiliale en deux logements, avec création d'un nouvel accès pour le logement du haut ainsi que sa rénovation et isolation par l'extérieur ;

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

- Les modifications telles que prévues, sont de nature, outre la division, à rénover une habitation datant des années 1950, la moderniser tout en respectant sa typologie et gabarits d'origine, sans pour autant porter davantage de nuisances pour les parcelles voisines ;

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

##### **en matière de programme :**

- la division se fait au profit de deux nouveaux logements en duplex en triplex ;
- l'entrée principale est conservée pour le logement du bas et une nouvelle entrée latérale est créée pour le logement du haut, accessible via un escalier extérieur, le long de la façade Nord ;
- l'aménagement des deux logements induit des modifications structurelles ;
- le triplex du bas, comporte une entrée via le niveau du sous-sol ainsi qu'un bureau privatif. L'escalier existant et principal, dessert deux niveaux supplémentaires d'habitation, avec au rez-de-chaussée, les espaces habitables de jour et au 1<sup>er</sup> étage, 4 chambres ;
- le duplex du haut, est accessible via un nouvel escalier extérieur au rez-de-chaussée, menant à une nouvelle entrée au 1<sup>er</sup> étage, donnant sur un palier avec escalier menant directement au 2<sup>e</sup> étage. Les espaces de jours et de nuit, dont 3 chambres, sont situés au 2<sup>e</sup> étage et un escalier mène à un niveau de grenier sous les combles ;
- l'aménagement d'un escalier extérieur, permet de ne pas grever l'habitabilité de chacun des logements ;
- l'entièreté du sous-sol, hormis l'un des garage est dévolu au logement du bas, supprimant la possibilité de comporter des espaces de stockage privés et de locaux techniques communs ;
- cependant le logement du haut comporte un accès au grenier dans les combles, lui offrant une grande capacité de stockage ;
- une partie de la buanderie du triplex, peut être rendue privative pour le logement du haut et accessible via son emplacement de parking ;

- un claustra est positionné, dans l’alignement sous la terrasse, afin de privatiser l’espace de bureau privatif ;
- le duplex du haut ne comporte que quelques petits balcons, insuffisant au regard de la taille de la parcelle et de la possibilité d’aménagement d’un espace extérieur privatif ;
- il y a lieu de proposer un espace extérieur au niveau du jardin dédié à ce logement ;
- en matière de dérogations au Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme – article 10 – surface nette éclairante :
  - les baies sont existantes et le réaménagement en deux logements, induit des dérogations en ce qui concerne la surface nette éclairante de certains locaux habitables ;
  - cependant, considérant que la fenestration existante fait partie de l’ensemble et justifie ses proportions, le maintien de ces dernières, sans prévoir d’agrandissement est souhaitables ;
  - il est également à noter que le déficit en éclairement se fait uniquement au niveau du bureau privatif du logement bas et au niveau de certaines chambres, espace essentiellement utilisés la nuit ;
  - les espaces restent cependant de belles dimensions avec de belles hauteurs sous plafond et proposent un aménagement qualitatif, ce qui permet de pallier ce déficit en éclairement ;
  - dès lors, les dérogations à l’éclairage sont acceptables ;
- en matière d’implantation et de gabarit :
  - l’implantation de lucarnes n’est pas prévu par le PPAS et constitue une dérogation ;
- en matière d’aménagement des abords et de couvert végétal :
  - la parcelle reste largement végétalisée, les abords ne sont pas modifiés ;
  - cependant, les espaces de parking extérieurs, non conformes, doivent être supprimés au profit d’une rationalisation des accès et des circulations sur la parcelle ;
- en matière de mobilité, d’accessibilité et de stationnement :
  - l’habitation comporte un double garage en situation existante de droit, le projet prévoit de les maintenir afin d’offrir un emplacement de parking pour chaque logements ;
- en matière de performances énergétiques et diverses techniques :
  - 30 panneaux solaires sont installés sur les pans de la toiture ainsi que sur les toitures plates des lucarnes ;
  - L’ensemble des techniques sont remplacés pour répondre aux besoins actuels en terme électrique ou de chauffe ;
  - Le remplacement des menuiseries, garanti le respect des normes actuelles en matière de PEB ;
  - Le projet prévoit de maintenir et réutiliser la citerne d’eau de pluie et le bassin d’orage existants ;
- Quant aux autres aspects propres à la demande :
  - L’ensemble des menuiseries sont remplacées par des châssis et portes en bois de ton noir, de teinte identique au soubassement, prévu en bois brûlé ;
  - Seul le châssis, au rez-de-chaussée de la salle-à-manger est agrandi, ce qui ne grève en rien les proportionnalités d’origine ;
  - Les divisions proposées se conforment à la typologie originelle ;
  - Considérant qu’une partie des menuiseries sont déjà en teinte noire, et que par rapport à la teinte blanche des maçonneries, la toiture en tuiles de teinte noire existante et le nouveau soubassement en bois brûlé, il y a une cohérence des teintes ;
  - Considérant d’autant plus que l’ensemble des façades sont non visibles depuis l’espace public ;
  - Les nouvelles menuiseries, telles que proposées, sont envisageables ;
  - Les garde-corps sont remplacés par de nouveaux garde-corps en ferronnerie de teinte noire, d’une hauteur normative ;
  - Le nouvel escalier extérieur, pour l’accessibilité du logement haut, est en béton de ton blanc et avec un garde-corps en ferronnerie, afin de maintenir une cohérence visuelle et de typologie ;
  - La nouvelle porte d’entrée, reprend le langage des menuiseries existantes et sera peinte en noire, à l’instar de l’ensemble des menuiseries ;

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

- Art. 126§11 Dérogation à un PPAS :
  - article IV.4 (matériaux) :
    - le soubassement est traité, dans un matériau différent, à savoir en bois brûlé ;

- cependant les façades sont peu visibles depuis l'espace public, en raison de son emplacement en fond de parcelle et qu'il existe un front arboré ;
- il est à noter que la maison existante comporte en situation existante et de droit, un soubassement en moellons et revêtement de façade en brique peintes en blanc ;
- de ces faits, la dérogation concernant une bi-matérialité est acceptable ;
- cependant, les teintes noires sont à proscrire afin de limiter le principe de réchauffement des intérieurs d'îlots ;
- considérant que cette noire est uniquement positionnée au niveau du soubassement et partiellement sous la terrasse et que le reste de la façade conserve une tonalité blanche, la teinte noire du bois brûlé peut être envisagée ;
- article IV.6 (toitures) :
  - le PPAS ne prévoit pas de lucarnes mais ne l'interdit pas non plus ;
  - le traitement de ces lucarnes, se fait dans la continuité des teintes, avec un bardage en bois de ton blanc, et de la typologie en proposant des menuiseries de teinte noire à croisillons et de profilés très fins ;
  - l'aménagement de ces lucarnes permettent de proposer des qualités d'habitabilité au nouveau logement créé en duplex ainsi que des vues droites, sans pour autant augmenter de manière significative le volume global de la construction existante ;
- article V.1 (destination des zones de recul) et article V.4 (matériaux des clôtures):
  - le complexe de portail et d'abri pour les poubelles, doit être revu dans sans ensemble ;
  - en effet, d'une part, bien que le portail puisse être remplacé, celui-ci doit se conformer au prescrit du PPAS et proposer une typologie similaire au portail existant, tout en limitant la hauteur à 1,05m maximum ;
  - d'autre part, l'abri avec couverture à une hauteur supérieure à 2,50m, ne peut être acceptable en zone de recul ;
  - bien que les boîtiers compteurs et un emplacement pour les poubelles, puissent être prévu, il ne peut être accepté d'avoir une construction fixe et imposante ;
- application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) :
  - la superficie de logement est maintenue, grâce au maintien de l'escalier principal pour l'un des logements et l'aménagement de l'escalier pour l'autre logement, par l'extérieur et par l'intérieur au niveau d'un ancien local technique ;
  - les deux logements proposés, proposent des surfaces généreuses, en duplex et triplex, proposent une habitabilité conforme au Règlement Régional d'Urbanisme, hormis les dérogations à l'article 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, induites par la situation existante, et de qualité ;

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

- L'habitation, située fortement en fond de parcelle, est peu visible depuis l'espace public, et il existe un front arboré le long de la voirie;
- Toutes les modifications, plus significatives, tel que la modification du revêtement au niveau du soubassement et la construction des lucarnes, restent peu perceptibles ;
- Par ailleurs, ces interventions ne grèvent pas la typologie et la proportionnalité de la bâtisse ;
- Cependant, en ce qui concerne le portail d'accès et l'abri, situés en ZICHEE, les modifications ne peuvent être acceptées, outre la dérogation au PPAS, en raison de la rupture par rapport à l'esthétique des parcelles et des typologies présentes dans le quartier ;

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

- supprimer les emplacements de parking extérieur et végétaliser davantage hors cheminement d'accès carrossable ;
- proposer un portail en ferronnerie, similaire au portail existant, avec une perméabilité visuelle d'au moins 50% et limiter sa hauteur à 1,50m maximum ;
- renoncer à l'abri avec toiture en zone de recul, ainsi qu'à toute construction non conforme à la destination et l'aménagement de la zone ;
- prévoir un espace extérieur privatif pour le logement du haut ;

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 répondre au prescrit du PPAS

- de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que les aménagements prévus en zone de recul doivent rester conforme au PPAS ;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

**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 IV.4 et IV.6 et Titre II du règlement régional d'urbanisme, article n°10 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 31/05/2023**  
**objet n° 04**

**Dossier 16-46612-2022 - Enquête n° 070/23**

**Demandeur : Monsieur et Madame John Dabin et Alexia Bruylant**

**Situation : Rue Général Mac Arthur 19**

**Objet : diviser une habitation unifamiliale en 2 logements**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46612-2022 introduite, en date du 27/07/2022, modifiée (documents modifiés datés du 21/02/2023) le 03/03/2023 en application de l'article 126/1 §6 du CoBAT (ordonnance du 30/11/2017), par Monsieur et Madame John Dabin et Alexia Bruylant ;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à diviser une habitation unifamiliale en 2 logements sur le bien sis Rue Général Mac Arthur 19 ;

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

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

**motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :**

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

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

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
  - non-respect de l'article n°6 - §2 qui prescrit "Lucarnes", en ce que la nouvelle lucarne dépasse de plus de 2/3 la largeur de la façade;

**motifs inhérents à la protection du patrimoine**

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

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

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *la limite depuis la futur terrasse au niveau des combles avec le voisin n°21 présente plusieurs corps de cheminées qui se jouxtent. Cela présente un risque au niveau de la stabilité du bâtiment ;*
- *il n'y a pas d'information quant à la modification de la toiture ;*

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

Suppléments de délais en fonction des procédures et des plans modifiés : 160 jours ;

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

27/07/2022 : dépôt de la demande;

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

30/09/2022 : réception des compléments;

18/11/2022 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;

21/11/2022 au 05/12/2022 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

21/12/2022 : séance publique de la Commission de concertation;

Vu l'avis de la Commission de concertation, qui revêt un caractère conforme ;

**MODIFICATION DE LA DEMANDE SUITE À UN AVIS CONFORME / DECISION DU FONCTIONNAIRE DÉLÉGUÉ**

29/12/2022: envoi d'un courrier du demandeur au Collège des bourgmestre et échevins l'informant de son intention de modifier sa demande en application de l'article 126/1, §2 du CoBAT et suspension du délai d'instruction – début d'un délai de maximum 6 mois pour introduire les modifications ;

03/03/2023: dépôt de plans modifiés en application de l'article 126/1, §6 du CoBAT ;

07/04/2023: accusé de réception complet de la demande modifiée, attestation de sa complétude et reprise de la procédure au stade des mesures particulières de publicité avec supplément de délai de 160 jours ;

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

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du «07/04/2023» et émis le «24/04/2023 » et joint à la demande;

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

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise comme un quartier principalement résidentiel;
- Dans ce quartier, la rue Général Mac Arthur se caractérise comme une large artère dont les perspectives sont configurées par des fronts bâtis continus;
- L'immeuble n°19 sur lequel porte la demande constitue une habitation unifamiliale mitoyenne. Elle s'implante à l'alignement et présente un gabarit R+bel-étage+1+T (le volume sous toiture se compose de deux niveaux). Elle se compose d'une annexe arrière s'étendant sur 3 niveaux. Sa typologie architecturale se compose d'un parement en enduit de type graffite, de châssis en PVC blanc (qui ont été modifiés sans avoir fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme), de balcons en fer forgé, d'un chéneau en bois décoratif avec encorbellement, d'arcades moulurées et d'une toiture en tuiles rouge;
- La parcelle sur laquelle porte la demande se compose d'un jardin et de l'habitation. Le jardin est situé à un niveau plus bas que le bel étage;
- L'immeuble de droite (n°17) s'implante également à l'alignement et présente un gabarit R+bel-étage+3+T. Le niveau de corniche de l'immeuble est situé plus haut que la maison visée par la demande. Sa typologie architecturale se compose d'un parement en brique beige, de menuiseries noires, un garde-corps en fer forgé et des arcades moulurées;
- La maison de gauche (n°21) est une maison unifamiliale qui présente sensiblement les mêmes caractéristiques d'implantation, de gabarit et de typologie architecturale. Cette maison bénéficie d'une annexe qui dépasse la profondeur de la maison visée par la demande;

#### **Considérant que la demande modifiée propose les actes et travaux suivants :**

- Le projet modifié maintient la division de la maison unifamiliale en deux logements. Toutefois, il présente une typologie d'appartement différente en ce que le projet modifié remplace le triplex 3 chambres en triplex 2 chambres. De ce fait, le projet modifié prévoit un duplex 2 chambres et un duplex 3 chambres ;
- Le projet modifié maintient les éléments suivants :
  - L'isolation de la toiture ;
  - La suppression de l'œil de bœuf au niveau de la toiture en façade avant et la mise en conformité de son remplacement par une baie rectangulaire ;
  - La mise en conformité de la terrasse du bel étage ainsi que de son escalier extérieur;
  - La mise en conformité de la terrasse du 1er étage;
  - L'aménagement d'une toiture verte au niveau du 1er niveau sous toiture;
  - L'aménagement des combles en chambre (2ème niveau sous toiture);
  - Le remplacement des châssis PVC en bois en façade avant;
- Le projet modifié apporte les changements suivants :
  - La suppression de la chambre au niveau du sous-sol côté rue et son remplacement par un local commun (poussettes, vélos,...)
  - La suppression du petit local commun ;
  - Le déplacement de la double porte au niveau de l'escalier de l'entrée ;
  - L'extension de la chambre du sous-sol donnant sur le jardin ;
  - La suppression du WC du bel-étage ;
  - La création d'une lucarne en toiture arrière en lieu et place de la rehausse de façade arrière

#### **Considérant que la demande modifiée se caractérise comme suit :**

- Le projet modifié maintient la modification du programme de la maison par la division de celle-ci en deux logements;
- Le gabarit de la maison n'est plus rehaussée en façade arrière ;

- Le projet modifié maintient la modification de la typologie architecturale de la maison par la suppression de l'œil de bœuf et son remplacement par une baie rectangulaire;

**Considérant que la demande modifiée suscite les considérations générales suivantes :**

- Considérant que la division de l'immeuble en 2 logements permet toujours dans le projet modifié la création de deux logements se composant d'espaces de vie de dimensions convenables ;
- Considérant que la répartition des logements est cohérente en ce que le projet modifié prévoit 2 logements 2 chambres dont l'un a un accès au jardin;
- Considérant que les interventions intérieures du projet modifié tendent à préserver les qualités patrimoniales de l'immeuble (suppression d'un WC dans la cage d'escalier, suppression du petit local commun). De ce fait, les éléments de décorations intérieures tendent à être préserver en ce compris la scénographie du hall commun de circulation ;
- Considérant que le demandeur a mentionné, en séance de commission de concertation, l'intention de préserver les nombreux éléments de petit patrimoine ayant fait l'objet d'un inventaire détaillé fourni dans le dossier de la demande de permis d'urbanisme ;
- Considérant que la suppression de la chambre du sous-sol côté rue et son remplacement par un local commun est cohérent et rencontre les objections de la commission de concertation du 21/12/2022 ;
- Considérant que le local commun présente désormais un accès plus facile ;
- Considérant que le projet modifié maintient la typologie architecturale du bien sauf toujours en ce qui concerne l'œil de bœuf supprimé au niveau de la toiture en façade avant;
- Considérant que le projet modifié maintient la remise en place de châssis bois en façade avant et préserve donc les qualités patrimoniales du bien;
- Considérant que le projet modifié supprime les dérogations en ce qui concerne la façade arrière dans la mesure où il ne prévoit plus de rehausse de la façade arrière;
- Considérant, toutefois que la lucarne est dérogatoire par rapport à sa largeur et qu'il existe une incohérence entre la coupe, la façade arrière et le plan du dernier étage ;
- Considérant que le projet modifié maintient l'aménagement d'une toiture verte qui répond à des critères de développement durable et participe à l'amélioration de l'intérieur d'îlot;
- Considérant qu'il existe une incohérence entre la situation existante de fait et le reportage photographique par rapport à l'emplacement de la première porte intérieur du hall commun ;
- Considérant que l'aménagement de deux logements désormais au regard de la préservation des qualités patrimoniales intérieures de l'immeuble s'envisagent ;
- Considérant dès lors qu'une terrasse au niveau +1 et du dernier étage s'envisage. La terrasse du dernier étage répond au Code civil ;
- Considérant la nécessité de restaurer dans les règles de l'art les éléments repris dans le reportage photographique ainsi que les sgraffites en façade avant ;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de l'article 126§11 du CoBAT - et dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - lucarne) :
  - La largeur de la lucarne dépassant les 2/3 de la largeur de la façade en plan ne peut s'envisager dans ses dimensions proposées. En façade arrière, cette dérogation est inexistante en raison de l'incohérence entre le plan et la façade ;
- application de la prescription générale 0.12 du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) :
  - la division de l'habitation en 2 logements est envisageable en raison de sa superficie de 316 m<sup>2</sup> et de la faible modification volumétrique que cette division entraîne,
  - Le projet modifié prévoit une répartition de logement qui permet un accès au jardin à des logements qui s'équivalent ;
  - La suppression de la chambre du sous-sol ainsi que la création d'un local plus accessible permettent cette division de répondre au bon aménagement des lieux ;

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

- En ce qui concerne le motif d'avis de la Commission de concertation, relatif à l'application de l'art. 207 §1 al.4 du CoBAT (bien à l'inventaire) :
  - Le projet conserve la plupart des caractéristiques architecturales et patrimoniales du bien;
  - Bien que certains éléments de sa composition aient été modifiés sans avoir fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme, le retour des châssis bois est tout à fait qualitatif;



- La suppression de l'œil de bœuf est regrettable mais sa reconstitution n'apporte aucune plus-value patrimoniale à ce bien;

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

- Corriger les incohérences au niveau de la lucarne arrière entre la coupe, le plan et la façade dont la largeur de la lucarne est limité à 2/3 maximum de la largeur de la façade ;
- Corriger les plans de la situation existante de fait en ce que la première porte du hall intérieur commun présente sur les plans ne correspond pas à sa réelle localisation, c'est-à-dire à la limite immédiate de l'escalier;

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 visent uniquement à clarifier le dessin du projet et à réduire la largeur de la lucarne ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite ;
- de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite

Considérant que ces modifications sont telles que l'article 126/1 §5 – 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'indicer et de dater les modifications en y renseignant, selon le cas, l'article du CoBAT en application duquel les modifications sont apportées à la demande et, le cas échéant, pour l'article 191 la date de l'avis du Collège et/ou celle du Fonctionnaire délégué qui les imposent;
- de modifier les formulaires en conséquence;

Considérant 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, 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 31/05/2023**  
**objet n° 05**

**Dossier 16-46906-2023 - Enquête n° 078/23**

**Demandeur : S.R.L. ELREY c/o Monsieur Sidney Hasson**

**Situation : Rue de la Bascule 25 - 27**

**Objet : transformer deux immeubles jumelés existants, n°25 et n°27, modifier les toitures, isoler la façade arrière et construire un logement supplémentaire sur la toiture du n°27**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46906-2023 introduite, en date du 02/03/2023, par la S.R.L. ELREY c/o Monsieur Sidney Hasson ;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à transformer deux immeubles jumelés existants, n°25 et n°27, modifier les toitures, isoler la façade arrière et construire un logement supplémentaire sur la toiture du n°27 sur le bien sis Rue de la Bascule 25 - 27 ;

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 - toiture qui prescrit "ne pas dépasser de plus de 3 mètres la hauteur du profil mitoyen le plus bas de la toiture du bâtiment principal et des annexes", en ce que la rehausse induit un dépassement de plus de 3m du bien mitoyen le plus bas;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 27/04/2023 au 11/05/2023 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *Manque d'une étude d'ensoleillement alors que les rehausses induisent des risques de perte d'ensoleillement au niveau de la cour arrière ainsi que pour les terrasses des biens mitoyens ;*
- *L'impact est trop important en raison de la largeur de la façade développée ;*

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

02/03/2023 : dépôt de la demande;

17/04/2023 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU ;

27/04/2023 au 11/05/2023 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

31/05/2023 : séance publique de la Commission de concertation;

**CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES**

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 17/04/2023 et émis le 12/05/2023 et joint à la demande ;

**MOTIVATION DE L'ACTE**

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat dense, continu et au parcellaire étroit ;
- Dans ce quartier, la rue de la Bascule comprend des maisons mitoyennes et de petits immeubles de logement, disposant de petits jardins de ville ;

- Les deux immeubles sur lesquels portent la demande, n° 25 et n°27 ont été bâti à la toute fin des années 1940, en bâtiments jumelés, suite à l’octroi du permis d’urbanisme n° 16-14596-1949, avec un gabarit R + 3 avec toiture mansardée;
- En situation existante de droit, le rez-de-chaussée des deux immeubles, comportaient des petites surfaces commerciales avec des logements de fonction ;
- Le n° 25 comportait 3 logements et 1 logement accessoire au commerce et le n° 27 comportait 6 logements et 1 logement accessoire au commerce ;
- L’immeuble n° 27 comporte un garage pour un véhicule ;
- La situation structurelle de fait correspond à la situation de droit ;
- La façade est en briques de ton rouge-brun avec des bandeaux en pierre et les menuiseries existantes ont été remplacées par des châssis en PVC de ton blanc ;
- La parcelle comporte un jardin laissé à l’abandon ;
- L’immeuble à appartements mitoyen de gauche, n° 40 rue Stanley, est plus haut et plus profond ;
- La maison mitoyenne de droite, n° 23 comporte un gabarit inférieur, il est plus profond et comporte une annexe au rez-de-chaussée ;

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

- Le réaménagement des rez-de-chaussée avec des changements d’affectations ;
- Le réaménagement de tous les studios du n° 27 ;
- La construction d’un niveau supplémentaire au niveau du n° 27, pour l’aménagement d’un logement ;
- Le réaménagement du sous-sol ;
- L’isolation des façades arrière avec finition en crépi de ton clair et de ton moyen;
- Le remplacement de l’ensemble des menuiseries en PVC par des menuiseries en aluminium de ton noir en façade avant et en PVC de ton noir en façade arrière ;
- La mise en peinture des briques et encadrements de la façade avant en blanc et mise en peinture en noir des embrasements des baies;
- Le placement de nouveaux garde-corps, en acier perforé de ton foncé;
- L’installation de panneaux photovoltaïques sur la nouvelle toiture ;

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

- Le projet, permet d’augmenter le nombre de logements, en rénovant des logements peu qualitatifs et en proposant une nouvelle unité de logement de 3 chambres ;

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

- en matière de programme :
  - 11 unités de logement sont maintenues et une nouvelle unité est rajoutée en penthouse du n° 27, avec un total de 12 logements pour l’ensemble des deux immeubles ;
  - À savoir, 4 studios, 1 appartement d’une chambre, 6 appartements de deux chambres et un nouvel appartement de 3 chambres ;
  - En ce qui concerne la suppression de l’espace commercial du n° 27:
    - Le commerce au n°27 est supprimé au profit d’un espace de bureau,
    - En effet, cette rue, bien qu’à proximité de la chaussée de Waterloo, fortement commerciale et proposant déjà une large gamme de types de commerces, est très étroite et n’incite pas les passant dans une optique commerciale ;
    - En zone UCC-01, la maille CaSBA en zone d’habitat, est positive et permet l’établissement d’espace de bureaux, et ce d’autant plus que l’aménagement de ce bureau ne supprime pas de logements et ne grève pas l’habitabilité des logements existants ;
  - En ce qui concerne la suppression de l’espace commercial du n° 27 au profit de l’agrandissement du logement qui y était attendant :
    - Ce nouveau logement est traversant et propose une chambre séparée ainsi qu’un petit espace de bureau privatif, en plus des espaces de séjour et donne également sur le jardin commun avec un espace de terrasse privative ;
  - En ce qui concerne l’agrandissement de l’appartement attendant à l’ancien commerce sur l’espace du garage :
    - Son réaménagement permet de constituer un grand studio traversant et qualitatif ;
    - Celui-ci donne accès à un grand jardin partagé avec un espace de terrasse privative ;
  - En ce qui concerne le réaménagement de tous les studios du n°27 :
    - Les modifications permettent de scinder plus distinctement les espaces techniques des locaux habitables de vie et de nuit, en positionnant les salles-de-douches à la place des cuisines, en façade arrière ;

- Chacun de ces studios comportent des balcons en façade arrière ;
- En ce qui concerne le nouveau logement au 4<sup>e</sup> étage, en penthouse :
  - Un 4<sup>e</sup> étage est créé, et ce sans ascenseur ;
  - L'article 15 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (ascenseur) indique qu'un ascenseur doit être créé si l'immeuble neuf comporte 4 étages ou plus ;
  - Considérant qu'il s'agit d'un immeuble existant, malgré la rehausse, il n'y a pas d'obligation de créer un ascenseur ;
  - Il est également à noter que la création d'un ascenseur et de sa gaine technique induirait des modifications majeures au niveau de la structure et grèverait l'habitabilité des logements proposés ;
  - Ce logement comporte 3 chambres et une grande terrasse aménagée sur la toiture ;
- Les autres logements existant restent inchangés ;
- Le sous-sol est également réaménagé afin de disposer de caves privées pour chacun des logements ainsi que de locaux techniques et communs ;
- Les deux immeubles restent physiquement séparés en plan ainsi que le traitement de la façade avant, qui concerne la lecture de deux immeubles construits en mitoyenneté, ce qui est souhaitable ;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - la modification de la toiture mansardée, pour une toiture plate, ainsi que la création du nouvel étage, bien qu'aligné sur la hauteur du bien mitoyen de gauche, dépasse de plus de 3m la hauteur du bien mitoyen de droite, induisant une dérogation à l'article 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme ;
  - l'isolation de la façade arrière, reste comprise dans les gabarits des biens voisins ;
  - bien que l'immeuble mitoyen de gauche, soit en retrait partiel, en raison du découpage de la parcelle, en prenant la projection, il ne peut être considéré que l'isolation de la façade arrière induise un quelconque dépassement ;
  - d'autant plus que les isolations des façades arrières, ne sont pas susceptibles de générer de nuisances sur les parcelles voisines et s'inscrivent dans une volonté écologique où tous le bâti, à terme comportera, au moins au niveau des façades arrières, des isolations ;
  - la terrasse aménagée sur la toiture, accessible pour le 4<sup>e</sup> étage, respecte le code civil en matière de servitudes de vues et permet le développement, sur le solde, d'une large toiture végétalisée ;
  - les panneaux photovoltaïques sont situés sur la nouvelle toiture du 4<sup>e</sup> étage et ne grèvent pas la possibilité d'aménager des toitures végétalisées ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - le jardin est maintenu en pleine terre, il y a cependant lieu de proposer un aménagement paysager en proposant la plantation de sujets arborés ainsi adaptés à une orientation Nord ;
  - par ailleurs, il existe un arbre à haute tige en situation actuelle et la demande ne l'indique pas au niveau des plans de la situation existante et n'en fait pas mention dans la situation projetée ;
  - en séance le demandeur a expliqué, qu'il est prévu un rabattement et un élagage de cet arbre. Cette situation est à représenter au niveau des plans ;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - la demande supprime un garage au profit de l'agrandissement d'un logement ;
  - l'obligation d'un emplacement de parking par logement, ne s'applique, suivant l'article 6 du Titre VIII du Règlement Régional d'Urbanisme, qu'aux immeubles neufs ;
  - cependant, il est à noter, que le bien est situé à proximité de la chaussée de Waterloo, desservie par plusieurs lignes de transports en communs, et qu'il est prévu l'aménagement d'un local pour une dizaine de vélos ;
  - ce local vélo, donne directement sur l'espace public en reprenant la baie de l'ancien garage ;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
  - il est prévu l'installation de deux citernes d'eau de pluie, pour chacun des bâtiments, et d'une capacité de 4000 litres ;
  - ces citernes sont judicieusement positionnées sous les nouvelles terrasses, afin de maximaliser la surface de pleine terre à garantir ;
- Quant aux autres aspects propres à la demande :
  - Les baies en façades sont maintenues, seules les anciennes baies des commerces sont revues via l'installation d'allèges fixes et opaques ;

- Le traitement des façades avant des deux immeubles, supprime des caractéristiques patrimoniales existantes ;
- Cependant, bien que la façade soit peinte, la matérialité est conservée au niveau du jeu des différents matériaux ;
- L'ajout d'éléments en acier perforé de teinte foncée, de portes d'entrées et de garage, en plus des menuiseries de teinte noire, alourdi l'ensemble et d'autant plus la dérogation quant à la hauteur, de manière peu judicieuse au sein d'une voirie étroite ;
- En effet, ces éléments en acier perforés, ont un aspect plein à distance ;
- Bien que le nouvel étage puisse comporter une typologie propre et plus contemporaine, il y a lieu de proposer une teinte plus claire, afin de limiter l'impact de la rehausse autant qu'afin de limiter le réchauffement ;

**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) :
  - du côté droit, le bâti existant avec la toiture mansardée, s'aligne au niveau du faite au bien mitoyen de droite mais le mansard créer déjà des héberge dépassantes ;
  - la suppression du mansard pour une toiture plate, conserve la même hauteur que le faite du bien mitoyen de droite, et n'aggrave ainsi, pas la situation existante ;
  - en prenant la projection de toiture à 3m, la toiture existante reste comprise dans le gabarit ;
  - cependant, la rehausse d'un étage du côté gauche, bien que s'alignant en tous points au bien mitoyen de gauche, induit un dépassement de plus de 3m du bien mitoyen de droite, en prenant la projection de la toiture sur 3m ;
  - cependant, le dépassement ne se fait qu'au niveau des héberges situées à environ 9m du bien mitoyen de droite, limitant de ce fait toute nuisance quant aux pertes éventuelles d'ensoleillement et prise de vues ;
  - considérant que la façade arrière, ainsi que celle des biens mitoyens, sont situées au Nord, l'impact en matière de perte d'ensoleillement est totalement inexistant, tel que démontré dans l'étude d'ensoleillement transmise dans le dossier ;
  - En effet, la rehausse est limitée du côté du n°27, au plus loin des terrasses et de la cour au n°23 et la toiture du n°25 est maintenue à strictement la même hauteur globale ;
  - Il peut être considéré que l'ensoleillement, tel qu'existant, est garanti au niveau des parcelles voisines ;
  - par ailleurs, ce 4<sup>e</sup> niveau, s'inscrivant dans le gabarit du bien mitoyen de gauche, significativement plus haut, améliore la skyline en créant un raccord harmonieuse avec les bâtiments de droite, plus bas ;
  - il est également à noter, qu'afin de limiter la hauteur, la toiture du 3<sup>e</sup> étage est diminuée à une hauteur minimale permettant de garantir au moins 2,50m libre sous plafond pour ces deux derniers niveaux ;
  - dès lors, la dérogation est acceptable ;

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

- prévoir une teinte plus claire de recouvrement, au niveau du nouvel étage ;
- revoir la matérialité et composition des garde-corps afin de garantir plus de perméabilité visuelle ;
- proposer une porte de garage permettant plus de perméabilité visuelle ;
- proposer un aménagement paysager adapté à une orientation Nord, au niveau du jardin ;
- proposer un rabattement et un élagage de l'arbre existant et le représenter autant en situation existante qu'en situation projetée ;

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 traitement des matériaux et teintes en façade avant et d'implantation des extensions ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les impacts visuels doivent être limités;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

**Avis FAVORABLE** unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au Titre I du règlement régional d'urbanisme, article n°6 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 31/05/2023**  
**objet n° 06**

**Dossier 16-46894-2023 - Enquête n° 080/23**

**Demandeur : Monsieur Donald Marchandise**

**Situation : Chaussée d'Alseberg 498A - 498B**

**Objet : modifier la répartition des logements, mettre en conformité et modifier la façade avant et créer une lucarne en façade arrière**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46894-2023 introduite, en date du 22/02/2023, par Monsieur Donald Marchandise ;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à modifier la répartition des logements, mettre en conformité et modifier la façade avant et créer une lucarne en façade arrière sur le bien sis Chaussée d'Alseberg 498A - 498B ;

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

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 27/04/2023 au 11/05/2023 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé ;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *l'exécution de la terrasse doit limiter les vues et les bruits ;*
- *la nouvelle ouverture de la façade arrière en ce compris la lucarne crée et augmente le vis-à-vis vers les jardins voisins notamment vers la fenêtre du voisin n°500 ;*
- *La hauteur de la lucarne sera visible depuis la fenêtre de toit du voisin n°500 ;*

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

22/02/2023 : dépôt de la demande;

17/04/2023 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU ;

27/04/2023 au 11/05/2023 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

31/05/2023 : séance publique de la Commission de concertation;

**CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES**

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du «17/04/2023».

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 est un quartier mixte de fonctions;
- Dans ce quartier, la chaussée d'Alseberg est une artère large empruntée par une ligne de tram;
- L'immeuble n°498 A-498B sur lequel porte la demande est un immeuble de 2 logements comprenant un rez-de-chaussée commercial en situation de droit. Il s'implante à l'alignement et est mitoyen. Il présente un gabarit R+ 3+T ; Sa typologie architecturale se compose d'un parement en brique de ton rouge, de châssis en PVC blanc et de châssis en bois peint en blanc, d'une d'entrée en bois noir et d'une d'entrée en PVC blanc ; de garde corps en fer forgé et de bandeaux en pierre bleue. La façade avant au rez-de-chaussée a été enduite avec une teinte verte claire ;

- L'immeuble, visé par la demande, a fait l'objet d'un PV le 18/03/2020 en ce que le commerce du rez-de-chaussée a été supprimé et le nombre de logement augmenté. Cet immeuble a subi un incendie qui a laissé le bâtiment à l'abandon ;
- La parcelle sur laquelle porte la demande se compose d'une cour, d'un jardin et de l'immeuble. La parcelle présente une déclivité en ce que la cour et le rez-de-chaussée sont situés en contrebas du jardin et donc au même niveau que la rue;
- La maison de droite (n°500) présente des caractéristiques d'implantation et de typologie architecturale similaires à celles de l'immeuble visé par la demande. Toutefois, les châssis sont de teint noir et l'immeuble ne se compose pas d'un commerce. Il présente un gabarit R+2 et se situe en contrebas de l'immeuble visé par la demande;
- La maison de gauche (n°496) est un immeuble présentant des caractéristiques d'implantation et de typologie architecturale similaires à celles de l'immeuble visé par la demande. Il présente un gabarit R+2;

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

- La réduction de la superficie du commerce;
- La modification de la typologie des logements;
- La modification de la typologie architecturale ;

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

- Le programme maintient une surface de commerce et 2 logements;
- Le gabarit de l'immeuble est inchangé ;
- La typologie de l'immeuble en façades avant et arrière est modifiée;
- La mise en conformité de la construction de la terrasse du 1<sup>er</sup> étage ;

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

- L'aménagement de deux duplex 3 chambres répondant aux normes minimales d'habitabilité s'envisage ;
- Chaque appartement dispose d'un espace extérieur permettant d'augmenter le confort de ces logements ;
- Toutefois, la terrasse du 1<sup>er</sup> étage existante est en infraction et ne répond pas au Code civil. De plus, cette terrasse s'ajoute à un jardin dont dispose le duplex du rez-de-chaussée ;
- Le commerce du rez-de-chaussée bénéficie d'une surface plus réduite pour l'extension du logement du 1<sup>er</sup> étage ce qui permet désormais d'avoir un accès au jardin depuis un logement ;
- Toutefois, l'accès au jardin n'est possible que depuis des chambres ce qui ne répond pas au bon aménagement des lieux ;
- Cette réduction de surface de commerce maintient une arrière-boutique et un commerce à front de rue ce qui permet l'installation d'un commerce local;
- La construction d'une lucarne en façade arrière permet l'augmentation du confort du séjour du duplex du dernier étage ;
- Cette lucarne, bien que proche de la limite mitoyenne, répond au RRU. Elle s'envisage dans la mesure où sa position est induite par l'emplacement de la circulation verticale de l'immeuble et par l'emplacement du séjour ;
- La terrasse attenante à cette lucarne équilibre les dimensions des espaces extérieurs pour l'aménagement d'un duplex 3 chambres. En effet, ce duplex ne bénéficie que d'une terrasse couverte réduite au 2<sup>ème</sup> étage. Ainsi, la terrasse du dernier étage apporte un espace extérieur mieux proportionné pour ce type de logement. De plus, cette terrasse répond au Code civil ;
- La modification de la typologie architecturale de l'immeuble harmonise l'expression de la façade avant dans la mesure où l'ensemble des menuiseries est prévu en bois de ton blanc ;
- L'avancement de la totalité des menuiseries du rez-de-chaussée à l'alignement permet d'augmenter légèrement la surface du commerce et ne porte pas atteinte à la typologie architecturale ;
- Considérant que la terrasse du dernier étage ne présente pas de garde-corps et que cela ne peut pas s'envisager ;

**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 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) :
  - La modification de la typologie de logement s'accompagne d'une adaptation des espaces extérieurs et du volume de l'immeuble ;



- L'aménagement d'un duplex 3 chambres ayant accès au jardin est tout à fait cohérent. Toutefois, l'accès au jardin depuis les chambres n'est pas qualitatif ;
- L'aménagement d'un duplex au 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étage ayant accès à 2 terrasses est cohérent et qualitatif;
- De manière générale, la modification de la typologie de ces logements répondant aux normes minimales d'habitabilité et au bon aménagement des lieux est envisageable ;

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

- Réduire considérablement la terrasse non couverte du 1<sup>er</sup> étage et créer un accès vers le jardin depuis le séjour en respectant le Code civil. Le solde de la terrasse doit être en toiture verte non-accessible;
- Supprimer l'annexe arrière latérale gauche permettant d'augmenter la superficie éclairante des chambres du rez-de-chaussée ;
- Ajouter sur les plans, façades et coupe le garde-corps manquant à la terrasse du dernier étage ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que la modification de la typologie des logements est maintenue ;
- d'être accessoires en ce qu'elles visent à réaménager un des logements et à supprimer une terrasse ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite ;

Considérant que ces modifications sont telles que l'article 126/1 §5 – 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 31/05/2023**  
**objet n° 07**

**Dossier 16-46904-2023 - Enquête n° 081/23**

**Demandeur : S.A. BELGIAN POSTERS c/o Madame Marie-Laure Vanhamme**

**Situation : angle rue Engeland et chaussée d'Alseberg**

**Objet : renouveler l'enseigne de type écran digital de 6m<sup>2</sup>**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46904-2023 introduite, en date du 01/03/2023, par la S.A. BELGIAN POSTERS c/o Madame Marie-Laure Vanhamme ;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à renouveler l'enseigne de type écran digital de 6m<sup>2</sup> sur le bien sis à l'angle rue Engeland et chaussée d'Alseberg ;

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

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

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

Considérant que la demande est régie par l'article 23 du Titre VI du Règlement Régional d'Urbanisme 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 dérogation au Titre VI du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de publicités et enseignes :
  - non-respect de l'article n°23 – respect de l'espace public qui prescrit "en espace public, les dispositifs de publicité n'ayant pas de fonction première d'utilité publique ne peuvent se trouver à moins de 50m d'un mobilier urbain portant de la publicité ou d'autres dispositifs de publicité ou d'information", en ce que le dispositif est positionné à proximité directe d'un abribus contenant de la publicité;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 27/04/2023 au 11/05/2023 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 :**

01/03/2023 : dépôt de la demande;

17/04/2023 : accusé de réception d'un dossier complet ;

27/04/2023 au 11/05/2023 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

31/05/2023 : séance publique de la Commission de concertation;

**MOTIVATION DE L'ACTE**

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

- La gare de Calevoet constitue un des pôles de transferts intermodaux de transports publics ;
- Elle est desservie par plusieurs lignes de transports publics, dont le tram 51 et les bus 43 et 70 de la STIB qui y ont un arrêt au carrefour que forment la chaussée d'Alseberg, la rue Engeland et le Dieweg ;
- La zone d'implantation, est un petit espace paysager entouré de cheminement piéton faisant partie de l'espace public et à côté d'une parcelle comptant un immeuble et un espace non bâti fortement végétalisé et clos par un muret en blocs de béton peu esthétique ;

- Espace de transfert intermodal entre le train et les transports urbains, Il comporte le quai de la STIB (tram et bus en direction du faubourg), des trottoirs, des emplacements de parcage pour vélos et un parterre planté associé à la voirie qui a fait l'objet de la plantation d'un arbre inscrit dans les perspectives des lieux ;
- Jadis y étaient également déposés des petits conteneurs de récupération (bulles à verre, vêtements,...), qui ont été déplacés suite au permis d'urbanisme n°16-36364-04, dont la mise en œuvre a été accompagnée du déplacement des bulles pour les situer à proximité dans le quartier, dans un modèle enterré nettement plus esthétique,
- La demande de renouvellement de celui-ci a fait l'objet du permis n°16-40412-2012, refusé suite à l'absence de décision du Fonctionnaire délégué dans son délai imparti : ce refus a fait également l'objet d'un refus au Gouvernement ;
- Le lieu fait l'objet de deux demandes de permis d'urbanisme en cours d'instruction, dont :
  - Une première, dossier 16/PFD/220547, en vue de la création d'un tronçon de la rue du Wagon, du côté de la gare ;
  - La deuxième, dossier n°16-39954-2011 en vue de construire de ce côté des espaces commerciaux, de production de biens immatériels, d'un espace pour professions libérales, des logements et des parkings. Ce permis n'a jamais été mis en œuvre et est périmé. Cependant, de nouvelles demandes sont actuellement à l'étude et la zone sera dans un futur proche réaménagé ;
- Le bâtiment jadis à usage de commerce de matériaux de construction, de très faible gabarit (R+ toit plat) accessible par sa façade en vis-à-vis de la gare et enchâssé dans le sol en raison de la dénivelée entre les abords de la gare et le trottoir de la chaussée d'Alseberg, a été démoli, en début d'exécution du permis n°16-39954-2011 ;
- La demande de permis d'urbanisme n° 16-42765-2016, notifiée le 03/04/2017, pour une période de 6 ans, a octroyé le remplacement du dispositif publicitaire de 10m<sup>2</sup> par un nouveau dispositif de 6m<sup>2</sup>, de type écran digital, permettant la diffusion d'images (sans animation) dont plus de 50% des messages seront réservés à l'information communale et/ou régionale au travers des messages d'intérêt public sur un espace vert associé à la voirie ;
- Cette demande de permis d'urbanisme avait été octroyée aux motifs suivants :
  - *Considérant que la demande diminue la superficie du panneau de 10 m<sup>2</sup> à 6 m<sup>2</sup>,*
  - *Qu'elle s'inscrit dans l'évolution technologique actuelle, qu'elle permet, en plus de sa flexibilité, une économie de matière (économie de papier) et de gestion dans le temps des panneaux publicitaires (manutention et déplacements)*
  - *Que la luminosité des appareils est contrôlée en fonction de la lumière ambiante autour du site,*
  - *Que l'affichage destiné aux messages communaux et/ou régionaux est proposé à raison de minimum 50% du temps d'affichage sur la face visible du dispositif et sera assurée par le demandeur,*
  - *Que la situation actuelle du panneau s'implante devant une parcelle dont le bâti a été démoli, et dans un parterre dans lequel est planté l'arbre qui se situe dans la perspective montante de la rue Engeland;*
  - *Considérant cependant que la longue perspective montante de la rue Engeland est amenée à changer fondamentalement à moyen terme en fonction de la mise en œuvre des permis d'urbanisme qui seront délivrés pour la reconstruction de cette parcelle ;*
  - *Qu'en conséquence, le dispositif peut rester en place au moins jusqu'à la fermeture du gros-œuvre du bâti qui sera autorisé sur cette grande parcelle et au plus jusqu'à la fin du délai sur lequel porte le permis d'urbanisme à durée limitée ;*
  - *Considérant que l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 29.01.2004 limite à 6 ans la durée de validité des permis d'urbanisme relatifs à ce type de dispositif publicitaire,*

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

- Le maintien du panneau publicitaire existant, de type écran digital de 6m<sup>2</sup>, pour une nouvelle durée de 6 ans ;
- D'un point de vue technique :
  - Les images sont diffusées toutes les 6 secondes ;
  - Suppression de toute image stroboscopiques et/ou éblouissante, afin de ne pas perturber la circulation automobile ;
  - L'intensité de l'écran est adapté en temps réel en fonction du flux lumineux extérieur, via des capteurs gérés simultanément permettant la pondération constante et un réglage avec finesse du flux lumineux diode par diode pour restituer une image visible à tout moment sans effet de brillance ou de surbrillance ;

- Les écrans sont de type LED, moins énergivores que les écrans LCD, sont plus respectueux de l'environnement, avec une faible consommation et une durée de vie plus longue ;

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

- La demande de renouvellement a été introduite à peine 3 jours avant la fin du délai de validité du dispositif de publicité ;
- Au regard des motifs de l'octroi du permis d'urbanisme précédent pour une durée de 6 ans, à la condition de mise en œuvre que dans l'hypothèse d'une construction sur la parcelle contiguë durant ce délai, à la date de fermeture du gros-œuvre de celle-ci ;
- Considérant l'expiration du délai des 6 ans, le panneau publicitaire, ne peut être maintenu à terme, considérant les futurs aménagements, à l'étude, au sein de la zone ;
- Bien que la demande de permis soit périmée, la zone sera à terme entièrement réaménagée, en plus de la rue du Wagon et des transformations au niveau de la gare et de la modification des accès ;
- Dès lors, au regard de l'ensemble des projets de réaménagement et améliorations de la zone, de la volonté de simplification des éléments visuels, d'information routière et d'aménagements paysagers, le maintien de ce panneau, au sein des perspectives des différentes voiries, ne peut être acceptable à long terme ;

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

- dérogation à l'art.23 alinéa 3 du titre VI du RRU (publicité en espace public se trouvant à moins de 50 mètres d'un mobilier urbain portant de la publicité) :
  - Considérant le réaménagement futur de cet important carrefour, entre les lignes de transport en commun, la gare et ses accès, le réaménagement du mobilier urbain dont les abribus maintenus et qui seront nouvellement positionnés et ce dans un rayon inférieur à 50m ;
  - Considérant également la présence d'un abribus, contenant de la publicité, directement à proximité, environ 10m, le maintien de ce panneau est dérogatoire ;
  - Il est également à noter que l'évolution de la réglementation, avec le Good Living, tend à supprimer les dispositifs publicitaires, autre qu'entièrement dévolu à l'information ou d'utilité public, au sein de l'espace public ;
  - Cependant, considérant que l'abri bus a été rapproché postérieurement à la pose initiale du panneau, que les travaux dans la zone n'ont pas encore été entamés ;
  - Considérant que le dispositif propose 50% d'information d'utilité public ;
  - Considérant que la demande porte sur le maintien d'un panneau et non sur la pose d'un nouveau panneau ;
  - Considérant les motivations du permis d'urbanisme précédent datant de 2017, il y a lieu de s'y référer, autant qu'aux travaux futurs pour le passage sous voie, pour une nouvelle durée de 6 ans ;
  - Il y a dès lors lieu de considérer que ce permis d'urbanisme ne pourra être renouvelé après cette période de 6 ans ;

**Considérant que la demande est régie par la disposition suivante :**

- elle répond aux critères de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 29/01/2004 relatif aux permis d'urbanisme à durée limitée limite la validité à 6 ans ;

**Avis FAVORABLE et unanime** de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 31/05/2023**  
**objet n° 08**

**Dossier 16-46903-2023 - Enquête n° 079/23**

**Demandeur : Monsieur Dimitri Cooreman et Madame Milène Deneubourg**

**Situation : Avenue Vanderaey 149A**

**Objet : démolir et reconstruire une annexe et mettre en conformité**

**l'aménagement du jardin et le remplacement des menuiseries en façade avant**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46903-2023 introduite, en date du 01/03/2023, par Monsieur Dimitri Cooreman et Madame Milène Deneubourg ;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à démolir et reconstruire une annexe et mettre en conformité l'aménagement du jardin et le remplacement des menuiseries en façade avant sur le bien sis Avenue Vanderaey 149A ;

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

Vu que le bien est situé à moins de 20 mètres de la villa Bloemenwerf et du parc, maison de Henri van de Velde, classé en date du 03/08/1983 ;

**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 "Dans la profondeur maximale autorisée par l'article 4, un dépassement de plus de trois mètres par rapport au profil mitoyen le plus bas est autorisé, sans néanmoins dépasser le profil mitoyen le plus haut", en ce que l'annexe dépasse en hauteur l'annexe mitoyenne;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 27/04/2023 au 11/05/2023 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 :**

01/03/2023 : dépôt de la demande;

17/04/2023 : accusé de réception d'un dossier complet ;

27/04/2023 au 11/05/2023 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

31/05/2023 : 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 résidentiel, le bâti y est implanté en mitoyenneté et en recul ;
- En raison du relief ascendant depuis l'avenue vers l'intérieur d'îlot, les jardins sont plus hauts que le niveau des espaces de vie ;
- La maison a été construite en mitoyenneté et en recul suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-15186-1950 ;
- Les maisons sont régulièrement pourvues d'annexes et de vérandas en façades arrière ;
- C'est le cas de la maison sur laquelle porte la demande n° 149a, qui dispose à la fois d'une annexe (en mitoyenneté de gauche) et d'une véranda (en mitoyenneté de droite) ;

- Cette situation a été mise en conformité par le permis d'urbanisme n° 16-42623-2015 ;
- Le bien mitoyen de droite, n°149, comporte une nouvelle annexe, suite à la démolition de l'ancienne et octroyée par le permis d'urbanisme n° 16-45888-2021 ;
- La maison, n°151, comporte également une annexe plus profonde ;
- Le relief du jardin a été modifié, après 2004 (suivant le reportage photographique Bruciel), afin de créer des plateaux ;
- La porte d'entrée et la porte de garage ont été remplacés au cours du temps, supprimant les éléments de décors de la typologie des années 1950 ;

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

- La démolition de la verrière existante, le long de la mitoyenneté de droite ;
- La reconstruction d'une annexe à toiture plate, bardage en zinc et menuiseries en aluminium de ton gris anthracite, sur l'emprise de cette verrière ;
- La pose d'un lanterneau sur la toiture de l'annexe

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

- Le programme prévoit de rénover une maison existante et de réaménager le rez-de-chaussée, via la reconstruction de la verrière par une nouvelle annexe à toiture plate ;
- Au regard de la situation de fait, la demande doit également porter sur la mise en conformité des éléments suivants :
  - Le remplacement de menuiseries en façade avant ;
  - La modification des niveaux de terrains et le réaménagement du jardin ;

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

- en matière de programme :
  - l'habitation conserve un programme de maison unifamiliale ;
  - la nouvelle annexe permet de créer un espace de jeux, en relation avec les autres espaces habitables, tout en augmentant significativement l'apport en éclairage naturel, via la grande baie vitrée et le lanterneau ;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - la nouvelle annexe, reste comprise dans la profondeur de l'annexe mitoyenne de droite mais son dépassement en hauteur, induit une dérogation à l'article 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme ;
  - afin de garantir une finition esthétique, il y a lieu de proposer un revêtement, soit de graviers, soit une toiture végétalisée de type extensive ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - une terrasse a été aménagée au droit du rez-de-chaussée, plus basse que le niveau du jardin ;
  - l'ancienne pente naturelle du terrain, ascendante vers le fond de la parcelle, a été réaménagée, après 2004, afin de constituer différents plateaux, accessibles, via quelques marches ;
  - la pente est ascendante vers le fond de la parcelle et vers la gauche, seule la parcelle de droite est impactée par le réaménagement et la modification de niveaux des terres ;
  - cependant, à ce jour, il n'a jamais été signalé de dégâts sur les propriétés voisines et les modifications peuvent être mises en conformité ;
  - afin de limiter l'impact de telles modifications sur le ruissellement des eaux de pluies, il y a lieu de restituer, au moins au niveau du dernier plateau, une pente plus douce qui rejoint d'une part le plateau intermédiaire et d'autre part la parcelle mitoyenne de droite ;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - l'habitation comporte un garage, accessible via une forte pente en zone de recul ;
  - la demande indique que cet espace constitue un emplacement de parking supplémentaire, ce qui n'est pas le cas et interdit par le Règlement Régional d'Urbanisme ;
  - il y a lieu de supprimer toute notion de parking extérieur de la demande ;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
  - la demande ne prévoit aucune modification de la situation existante ;
- Quant aux autres aspects propres à la demande :
  - Les menuiseries remplacées sont en bois et respectent les divisions originelles, excepté la porte de garage sectionnelle en PVC qui peut être conservée au sein de cette façade ne présentant pas un intérêt patrimonial ;
  - La porte de garage quant à elle, a conservé les vitrages en imposte et peut être mise en conformité ;

**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 nouvelle annexe, s'intègre parfaitement en terme de profondeur par rapport à l'annexe existante au niveau du n°149 ;
  - bien qu'elle dépasse d'un vingtaine de centimètre la hauteur de cette dernière, ce dépassement n'induit aucune nuisance et ne dépasse pas le seuil des fenêtres de l'étage du bien mitoyen de droite ;
  - il est également à noter que cette hauteur est induite afin de garantir une hauteur libre sous plafond d'au moins 2,50m afin de se conformer au prescrit du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme autant que de proposer des espaces habitables de qualité et un apport plus important en éclairage naturel ;

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

- Proposer une finition esthétique sur la toiture de l'annexe, soit en gravier, soit en végétalisant la toiture (de type extensive) ;
- Supprimer toute notion de parking extérieur, tant des plans que de la demande de permis d'urbanisme ;

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 principalement de finition de toiture plate ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le projet sera davantage qualitatif;

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

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

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

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

**Avis FAVORABLE unanime et conditionnel** de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au règlement régional d'urbanisme, article n°6 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 31/05/2023**  
**objet n° 09**

**Dossier 16-46954-2023 - Enquête n° 077/23**

**Demandeur : Partena-Mutualité Libre c/o Monsieur Christophe Hooreman**

**Situation : Chaussée d'Alseberg 772**

**Objet : mettre en conformité l'aspect des devantures et remplacer des enseignes existantes en situation de fait**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46954-2023 introduite, en date du 31/03/2023, par la Partena-Mutualité Libre c/o Monsieur Christophe Hooreman ;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité l'aspect des devantures et remplacer des enseignes existantes en situation de fait sur le bien sis Chaussée d'Alseberg 772 ;

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

Considérant que la demande est régie par les articles 36 et 37 du Titre VI du Règlement Régional d'Urbanisme et déroge à l'article 37 ;

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

que la demande est régie par les articles du RCU et déroge aux articles 4, 8, 9 et 23 ;

**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 VI du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière d'enseignes :
  - non-respect de l'article n°37 – Enseigne ou publicité associée à l'enseigne perpendiculaire à la façade qui prescrit "être placée à une hauteur telle que le bord inférieur du dispositif se trouve à plus de 2,70m", en ce que le bord inférieur est situé à 2,67m;
- 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 n°4 – Composition des façades qui prescrit "Les façades enduites ou peintes conservent une couleur en harmonie avec l'ensemble de la rue", en ce que les façades ont été peintes en bleu soutenu et turquoise;
  - non-respect de l'article n°8 – aspect de la façade au rez-de-chaussée qui prescrit "les couleurs dominantes utilisées pour la façade du rez-de-chaussée sont en harmonie avec la façade et s'accordent à celles des étages", en ce que les façades ont été peintes en bleu soutenu et turquoise;
  - non-respect de l'article n°9 – Vitrine qui prescrit "la vitrine doit laisser une vue libre sur minimum 80% de sa surface", en ce que des films opalins et des films publicitaires ont été apposés sur l'ensemble des vitrines ;
  - non-respect de l'article n°23 – Dispositifs perpendiculaires à la façade qui prescrit "ne peuvent se situer à moins de 2,70m du niveau du trottoir", en ce que la hauteur est de 2,67m;



Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 27/04/2023 au 11/05/2023 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 :**

31/03/2023 : dépôt de la demande;

17/04/2023 : accusé de réception d'un dossier complet ;

27/04/2023 au 11/05/2023 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

31/05/2023 : séance publique de la Commission de concertation;

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

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat en ordre continu formé essentiellement d'immeubles mixtes de commerces au rez-de-chaussée et de logements aux étages ;
- La demande se situe en dehors du liseré de noyau commercial fortement présent dans la chaussée d'Alseberg ;
- Le rez-de-chaussée commercial concerné par la demande, fait partie d'un immeuble implanté à l'angle de la chaussée d'Alseberg et de la rue Charles Bernaerts ;
- L'entrée du commerce se fait à l'angle et aussi du côté de la chaussée d'Alseberg, l'entrée des logements, quant à elle, se fait du côté de la rue Charles Bernaerts, au n°1 ;
- Sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme, la façade a été peinte en bleu soutenu et des enseignes ont été posées, autant parallèlement que perpendiculairement et plus récemment des films opalins ont été apposés au niveau de toutes les vitrines ;

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

- Le remplacement des enseignes LED avec la pose de 5 nouvelles enseignes, 2 perpendiculaires et 3 parallèles ;
- Par ailleurs la demande porte également sur la mise en conformité de la mise en peinture des façades du rez-de-chaussée et de la pose des films opalins ;

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

- L'affectation commerciale de service est maintenue ;
- L'entrée des logements, étant située au niveau de la rue Charles Bernaerts, celle-ci n'est pas grevée ni impactée par la demande telle qu'introduite ;
- Les nouvelles enseignes sont plus discrètes et sur fond blanc ;
- Moyennant une revalorisation de la façade au rez-de-chaussée, tant au niveau des teintes que de la visibilité des devantures et vitrines, la demande est acceptable ;
- Suivant l'article 27§3 du Règlement Communal d'Urbanisme relatif aux enseignes commerciales et à la revalorisation des noyaux commerciaux, l'éclairage des enseignes doit être éteinte au moins entre 24h00 et 6h00 ;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, application de l'art. 153 §2.al 2&3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses), à savoir 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, articles 4, 8, 9 et 23 et dérogation à l'art.37§3 du titre VI du RRU (enseigne ou la publicité associée à l'enseigne placée perpendiculairement à une façade en zones générale et élargie) :
  - En ce qui concerne les teintes :
    - La teinte existante, bleu soutenu et turquoise ne s'harmonise en aucun cas dans le contexte urbain environnant ni même aux façades des étages du bâtiment ;
    - La volonté du Règlement Communal relatif aux enseignes commerciales, au regard de l'évolution de la signalétique commerciale évolutive et des demandes de visibilité accrue de la part des différents commerces, tend à préciser et revaloriser tant les noyaux commerciaux que la qualité des devantures et vitrines commerciales ;
    - Considérant dès lors, que ce règlement œuvre pour la revalorisation de l'attractivité commerciale, la valorisation des façades et du bâti, la revalorisation du patrimoine et la qualité esthétique des commerces, la valorisation du résidentiel au-dessus de ces commerces, l'évitement de la surenchère en matière de taille, nombre d'enseignes et teintes criardes, la hiérarchisation de l'éclairage public par rapport à celle des enseignes et

entre la signalétique commerciale et celle de la voirie, il y a lieu de revoir les teintes et l'éclairage des enseignes tel qu'existant et projeté ;

- En ce qui concerne les films opalins :
  - L'ensemble des films opalins et des films publicitaires liés à l'enseigne doivent être supprimé au profit d'une vue libre, tel qu'exigé dans le Règlement Communal d'Urbanisme relatif aux enseignes commerciales et à la revalorisation des noyaux commerciaux ;
- En ce qui concerne la hauteur des enseignes perpendiculaires :
  - Le différentiel n'étant que de 3 centimètres et au regard de leur position par rapport à la façade, la dérogation est acceptable ;

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

- Restaurer les façades du rez-de-chaussée au plus proche de la situation de droit (permis d'urbanisme n° 16-7273-1932) ;
- Prévoir l'extinction des panneaux d'enseignes LED entre 24h00 et 6h00 ;
- Supprimer l'ensemble des films opalins et de publicité au niveau des vitrines commerciales ;

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 traitement des façades et de précisions au niveau des plans ;
- de supprimer des dérogations de la demande telle qu'introduite en ce que la visibilité des vitrines doit être garanties et en ce que le traitement des devantures doit se référer au Règlement Communal d'Urbanisme relatif aux enseignes commerciales et à la revalorisation des noyaux commerciaux

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

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

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

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

**Considérant que la demande est régie par la disposition suivante :**

- elle répond aux critères de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 29/01/2004 relatif aux permis d'urbanisme à durée limitée limite la validité à 9 ans

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

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

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

**Avis FAVORABLE unanime et conditionnel** de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre VI, article 37 et RCU, article 23 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 31/05/2023**  
**objet n° 10**

**Dossier 16-46955-2023 - Enquête n° 074/23**

**Demandeur : Monsieur Waël Nabhan**

**Situation : Chaussée d'Alseberg 973**

**Objet : régulariser des transformations intérieures effectuées au niveau de l'appartement du second étage ainsi que la construction de la terrasse arrière**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46955-2023 introduite, en date du 31/03/2023, par Monsieur Waël Nabhan ;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à régulariser des transformations intérieures effectuées au niveau de l'appartement du second étage ainsi que la construction de la terrasse arrière sur le bien sis Chaussée d'Alseberg 973 ;

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

**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°4 - profondeur qui prescrit "ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde", en ce que la terrasse dépasse le profil de construction du bien mitoyen de droite, le plus profond;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 27/04/2023 au 11/05/2023 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 :**

31/03/2023 : dépôt de la demande;

17/04/2023 : accusé de réception d'un dossier complet ;

27/04/2023 au 11/05/2023 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

31/05/2023 : séance publique de la Commission de concertation;

**MOTIVATION DE L'ACTE**

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par :
  - un habitat en ordre continu le long de la chaussée d'Alseberg formé essentiellement d'immeubles mixtes comportant des commerces, des bureaux ou des activités productives au rez-de-chaussée et des logements aux étages;
  - des immeubles à affectation mixte en intérieur d'ilot et de gabarit moindre;
  - des immeubles reconvertis en logements en intérieur d'ilot;
  - Il en résulte un tissu densément bâti et mixte, au sein même des ilots;
- L'immeuble sur lequel porte la demande a été construit au début du XXe siècle, en mitoyenneté et à l'alignement ;

- Cette maison unifamiliale avec commerce au rez-de-chaussée a été divisée en maintenant le commerce au rez-de-chaussée et en aménageant 3 logements aux étages. Cet état de fait a été mis en conformité via l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-37470-2006 ;
- La façade arrière s'arrête au niveau de la mitoyenneté avec la parcelle n° 98 C 7 ;
- Le permis d'urbanisme n° 16-37881-2007 a octroyé au niveau de la parcelle voisine, n°967-969 des habitations en intérieur d'îlot et dont une habitation le long de la mitoyenneté de fond du n° 973 avec l'aménagement d'une terrasse sur la toiture du volume et au profit du logement au 1<sup>er</sup> étage du n°973 ;
- Cette terrasse comporte des reculs d'1,90m afin de se conformer au Code Civil en matière de servitudes de vues, ce qui n'est pas le cas actuellement, la terrasse étant aménagée sur l'ensemble de la surface ;
- Également en situation existante de fait, l'appartement au 2<sup>e</sup> étage a été modifié, une baie agrandie et un balcon a été construit en façade arrière, surplombant la propriété du 967-969 ;
- Les deux immeubles mitoyens sont plus haut, d'au moins 2 niveaux et légèrement plus profonds ;

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

- Le programme prévoit de mettre en conformité l'agrandissement d'une baie au sein de l'appartement au 2<sup>e</sup> étage, ainsi que la construction du balcon ;

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

- La présente demande ne concerne que l'appartement du 2<sup>e</sup> étage, les autres niveaux et la façade avant ne font pas partie de la demande ;
- Par ailleurs, la terrasse au 1<sup>er</sup> étage, aménagée sur la toiture du bien mitoyen, devra se conformer au Code Civil en matière de servitude de vue, et proposer, tel qu'en situation existante de droit, des reculs d'au moins 1,90m par rapport aux mitoyennetés latérales ;

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

- en matière de programme :
  - l'immeuble conserve le programme existant, à savoir une surface commerciale et 3 logements ;
  - les modifications au niveau du cloisonnement de l'appartement concerné par la demande, sont minimales et non soumises à permis d'urbanisme ;
  - seul l'agrandissement de la baie entre la cuisine et le séjour est soumis à permis d'urbanisme. Cet agrandissement dans la baie existante est minime et permet une meilleure ouverture des espaces et correspond aux modes d'habitabilité actuels ;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - la terrasse déborde pleinement sur la propriété voisine et son profil déborde également du profil de construction des biens mitoyens, induisant la dérogation ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - la parcelle est totalement imperméabilisée ;

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

- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) :
  - le volume de la terrasse déborde du profil de construction du bien mitoyen de droite, le plus profond, de 33cm ;
  - en ce qui concerne le débordement, l'impact sur la parcelle voisine est non significatif et non susceptible d'engendrer de nuisances outre les vues visées par le Code Civil ;
  - au regard des besoins actuels de proposer des espaces extérieurs, l'aménagement d'une terrasse peut être envisagée, pour autant le respect des droits des tiers ;
  - considérant que cette terrasse est située sur la propriété d'une parcelle mitoyenne et considérant les vues droites en bout de terrasse ;
  - considérant, par ailleurs, qu'un recul d'1,90m par rapport à la mitoyenneté de droite, supprimerait l'usage de cette terrasse, il y a lieu de fournir un accord sur la servitude de vue, tant par rapport à l'habitation mitoyenne en parcelle de fond, que par rapport à l'immeuble mitoyen de droite ;
  - dans l'éventualité où les accords ne puissent être obtenus, la terrasse devra être supprimée ;

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

- fournir un accord concernant les servitudes par rapport à la maison mitoyenne de fond et par rapport à l'immeuble mitoyen de droite. Cet accord peut être pérennisé par Notaire ;

Que cette modification répond aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé
- d'être accessoires en ce qu'il s'agit d'accord sur les servitudes de vues
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la demande doit répondre au code civil en matière de servitudes de vues ;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

**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°4 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 31/05/2023**  
**objet n° 11**

**Dossier 16-46818-2023 - Enquête n° 075/23**

**Demandeur : Madame Bilitis Scaramuzza**

**Situation : Avenue du Prince de Ligne 78**

**Objet : construire une annexe en zone de retrait latéral et en zone de recul**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46818-2023 introduite, en date du 11/01/2023, par Madame Bilitis Scaramuzza ;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à construire une annexe en zone de retrait latéral et en zone de recul sur le bien sis Avenue du Prince de Ligne 78 ;

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

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

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

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
  - non-respect de l'article n°3 – alignement qui prescrit "Du côté de la voie publique, la façade de la construction est implantée à l'alignement ou, le cas échéant, au front de bâtisse", en ce que l'alignement dépasse la mesure moyenne;
  - non-respect de l'article n°11 – zone de recul qui prescrit "La zone de recul est aménagée en jardinet et plantée en pleine terre. Elle ne comporte pas de constructions", en ce que la construction est située en zone de recul ;
  - non-respect de l'article n°12 – zone de retrait latéral qui prescrit "L'aménagement des zones de cours et jardins et des zones de retrait latéral vise au développement de la flore, d'un point de vue qualitatif et quantitatif", en ce que la construction est située en zone de retrait latéral;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 27/04/2023 au 11/05/2023 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 :**

11/01/2023 : dépôt de la demande;

20/02/2023 et 13/03/2023 : accusés de réception d'un dossier incomplet;

17/04/2023 : accusé de réception d'un dossier complet ;

27/04/2023 au 11/05/2023 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

31/05/2023 : séance publique de la Commission de concertation;

**CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES**

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

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

**MOTIVATION DE L'ACTE**

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat en ordre ouvert et semi-ouvert, traversé par la chaussée de Waterloo à l'Est et proche de l'ancien noyau « villageois » de Saint-Job;
- Dans ce quartier, l'avenue du Prince de Ligne, liaison importante notamment pour les transports en commun entre la chaussée de Waterloo et la chaussée d'Alseberg, se situe, dans sa partie proche de la chaussée de Waterloo, entre un grand complexe immobilier récent composé de maisons et d'appartements sur sa rive nord, en bordure du chemin de fer, et sur sa rive sud, un talus où sont implantées des maisons plus anciennes, isolées, jumelées ou groupées;
- L'élargissement et le réaménagement de l'avenue avait fait l'objet d'un permis d'urbanisme destiné notamment à permettre le croisement aisé de 2 bus de la STIB;
- La maison n°78 sur laquelle porte la demande a été construite, suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-6469-1931. Elle comporte 3 façades, en recul par rapport à l'alignement et en retrait de 4,20m par rapport à la limite latérale de droite ;
- Cette maison a fait l'objet de plusieurs permis successifs en vue de sa transformation et son agrandissement, dont le dernier, n° 16-44639-2019 portant sur la rehausse de la toiture et la construction d'une annexe latérale et arrière, sur plusieurs niveaux ;
- Le jardin est situé près d'1 niveau plus haut, ce qui explique la zone de retrait latéral fortement en pente ;
- La maison mitoyenne de gauche, n°76, présente un gabarit R en bel-étage+1+Toiture à versants. Elle est plus haute et moins profonde. Elle comporte une longue annexe le long de sa mitoyenneté de gauche. Elle fait actuellement l'objet d'une demande de permis de bâtir, en cours de procédure, afin de créer une extension entre l'annexe existante à gauche et la mitoyenneté de droite;
- La maison, n°80, sur la parcelle voisine de droite, a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme en 2019 afin de créer en amont de l'alignement moyen, à savoir 4,19m, un volume afin d'accueillir un espace de consultation médicale. Ce volume n'a pas été construit conformément au permis d'urbanisme délivré et se situe plus proche de l'alignement et n'est constitué que d'un large mur en gabion ;
- Hors zone de terrasse, la parcelle est en pleine terre;
- Latéralement, la bute est maintenue mais séparée de la voirie par un grillage;

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

- Le programme prévoit la construction en zone de retrait latéral en sur une partie de la zone de recul d'un volume causé dans la butte, afin d'accueillir un espace d'atelier ;
- La demande porte également sur l'aménagement d'une toiture végétalisée de type extensive ;

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

○ en matière de programme :

- l'habitation conserve un programme de maison unifamiliale ;
- l'atelier est directement accessible depuis les garages et aussi depuis la zone de recul ;

○ en matière d'implantation et de gabarit :

- l'implantation du nouveau volume comporte de nombreuses dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme ;

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

- afin de compenser l'emprise du nouveau volume, il est proposé de végétaliser le solde de la zone de recul et en prévoyant des dalles au droit du passage des roues vers les deux garages ;

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

- les deux garages sont maintenus ;

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

- la citerne d'eau de pluie existante est réutilisée et elle reste implantée dans la zone de recul, sous la dalle de la nouvelle annexe;

○ Quant aux autres aspects propres à la demande :

- La façade de l'annexe le long de l'alignement est en briques identiques à l'existant ;
- Le matériau des menuiseries n'est pas précisé, mais afin de se conformer à la typologie, il y a lieu de prévoir du bois de teinte identique à l'existant ;

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

- Dérogation aux articles 3, 11 et 12 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme :

- L'avenue du Prince de Ligne, est particulière, en effet, d'un côté elle est bordée de constructions récentes et de l'autre côté de maisons groupées et/ou jumelées qui présentent des reculs variables par rapport à l'alignement ;
- Par ailleurs, ces constructions sont établies sur des terrains fortement en pente avec des rez-de-chaussée situés plus haut que la voirie et accessibles via différents dispositifs, tels que des escaliers extérieurs implantés soit en zone de recul, soit en zone de retrait latéral ;
- Ces habitations disposent également, pour la plupart, de volumes servant de garage et situés au niveau de la chaussée ;
- Actuellement, la construction est implantée à 3m de l'alignement, lors de son permis d'urbanisme, le n°80, avait proposé un recul de 4,19m, après calcul d'une moyenne par rapport aux deux biens qui lui sont voisins et le n° 76, quant à lui est en recul d'environ 5m ;
- Cette moyenne, avait été justifiée pour le n°80, afin de créer un rapport harmonieux au niveau de l'alignement ;
- Il ne peut être tenu compte de la situation actuelle, totalement en infraction et dépassant significativement cet alignement octroyé ;
- La situation du n° 78, parcelle sur laquelle porte la demande, est différente, l'alignement de sa façade avant est déjà, en situation existante, plus en avant que les deux biens qui lui sont voisins, la proposition de respecter la moyenne entre les deux bâtisses, n'est donc pas applicable au n°78 ;
- Considérant par ailleurs, que d'autres habitations comportent des volumes de garage à l'alignement, ceux-ci ont été construits avant l'entrée en vigueur du Règlement Régional d'Urbanisme, et d'autant plus, pas au niveau des zones de retrait latéral, et ce principe ne peut, dès lors, être applicable au n° 78 ;
- Bien que le front de bâtisse soit discontinu, la plupart des constructions observent des reculs entre 3 et 5m, dès lors, un volume bâti non seulement sur la zone de recul mais également en zone de retrait latéral ne peut être acceptable, d'autant plus que cette implantation induit des dérogations tant au niveau de l'alignement que de la zone de recul et de la zone de retrait latéral, supprime les aménagements paysagers existants et crée une forte rupture dans la lecture globale des alignements de ce tronçon ;
- Bien qu'il soit prévu de restituer le solde de la zone de recul en pleine terre, le traitement de cette zone de recul, en terme d'aménagements paysagers reste peu qualitatif, considérant qu'elle ne sert que d'accès pour les deux garages ;
- Par ailleurs, bien qu'il soit prévu de traiter la nouvelle toiture en toiture végétalisée de type extensive, la visibilité de cette zone de recul se fait sur un haut mur en briques et cet aménagement ne permet pas de palier à la suppression d'un aménagement paysager qualitatif, qui avait déjà fortement été mis à mal lors du chantier pour la mise en œuvre du permis d'urbanisme précédent datant de 2019 ;

Considérant qu'un atelier pourrait être envisagé en supprimant l'un des deux garages, sans supprimer les qualités végétales de la parcelle et l'alignement moyen au sein de ce tronçon de l'avenue ;

Considérant que l'impact d'une telle construction rompt avec les volontés actuelles de préservation des qualités végétales et de la pleine terre au sein des parcelles ;

La demande ne répond pas au bon aménagement des lieux ;

Considérant par ailleurs, qu'il y a lieu de tout mettre en œuvre afin de restituer la bute telle qu'en situation existante de droit, suite aux dommages causés par le chantier mis en œuvre suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-44639-2019 ;

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



**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 31/05/2023**  
**objet n° 12**

**Dossier 16-46907-2023 – Avis de la Commission de concertation**

**Demandeur : S.A. VERACHTERT INVEST c/o Monsieur Frank De Brauwer**

**Situation : Avenue Winston Churchill 85 - Avenue Montjoie 297**

**Objet : régulariser la démolition-reconstruction d'une façade arrière visible depuis l'espace public**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46907-2023 introduite, suite au procès-verbal d'infraction n° PV U 2022/15 dressé le 22/12/2022, portant sur la démolition de la façade arrière constatée sur place, en date du 03/03/2023, par S.A. VERACHTERT INVEST c/o Monsieur Frank De Brauwer;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à régulariser la démolition-reconstruction d'une façade arrière visible depuis l'espace public sur le bien sis avenue Winston Churchill 85 - avenue Montjoie 297;

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

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

- motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :
  - ✓ application de la prescription générale n°0.6 du plan régional d'affectation du sol, portant sur les actes et travaux en intérieur d'îlot;
  - ✓ application de la prescription générale n°0.12, 1° du plan régional d'affectation du sol, portant sur la démolition d'un logement en zone d'habitation;
- motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci :

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

- application de l'article 126, §11 du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
  - ✓ non-respect de l'article n°5 - hauteur de la façade qui prescrit « §1. Un raccord harmonieux est établi entre les constructions de hauteurs différentes » en ce que le projet du côté de l'avenue Montjoie vise un gabarit R+3+étage en recul, soit 2 étages en plus que les deux constructions de gauche;
  - ✓ non-respect de l'article n°6 - hauteur de la toiture qui prescrit « §1. La toiture ne dépasse pas de plus de 3 mètres la hauteur du profil mitoyen le plus bas de la toiture du bâtiment et des annexes contiguës », en ce que du côté Winston Churchill, le profil de la maison voisine de droite est légèrement dépassé par rapport au versant arrière et côté avenue Montjoie, le gabarit proposé R+3+étage en recul est 2 étages plus hauts que la maison de gauche;
  - ✓ non-respect de l'article n°13 - maintien d'une surface perméable qui prescrit « la zone de cour et jardin comporte une surface perméable au moins égale à 50% de sa surface. Cette surface est en pleine terre et plantée », en ce que le sous-sol couvre 100 % de la parcelle;

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

**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;

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

03/03/2023 : dépôt de la demande;

28/04/2023 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;

17/05/2023 : séance publique de la Commission de concertation et report de son avis;

31/05/2023 : nouvelle séance de la Commission de concertation;

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

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 26/04/2023;

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 est principalement résidentiel bien qu'il comprend également des bureaux. Il est dense par la présence de nombreux immeubles à appartements construits le long de l'avenue Winston Churchill;
- Dans ce quartier, cette partie de l'avenue est desservie par la ligne de tram n°7 de la STIB;
- La parcelle sur laquelle porte la demande traverse l'îlot entre l'avenue Winston Churchill et l'avenue Montjoie;
- La parcelle est située à proximité du rond-point Winston Churchill, très encombré aux heures de pointes;
- L'angle aigu de l'îlot engendre une proximité et une promiscuité, ainsi que des ombres portées, surtout en cas de gabarits relativement importants;
- Du côté de l'avenue Winston Churchill :
  - La maison sise au n°85 de l'avenue Winston Churchill, sur laquelle porte la demande, est une maison bâtie en 1922 et qui a été peu transformée depuis l'origine. Elle présente un gabarit R+2+toiture «Mansart»;
  - La maison de droite (n°83) présente un gabarit R+2+T;
  - L'immeuble de gauche (n°87) présente un gabarit R+6+2 étages en recul;
  - Le bâti environnant est de style architectural et de gabarit hétérogènes, datant de leurs différentes époques de construction;
  - L'avenue Winston Churchill garde cependant la présence d'un patrimoine architectural datant de la création de l'avenue du Longchamps, constituant toujours le bâti emblématique de l'avenue;
  - La façade arrière est orientée au Sud;
- Du côté de l'avenue Montjoie :
  - à l'alignement, un double garage a été construit, étant surmonté d'un logement à l'étage, aujourd'hui démoli suite à la mise en œuvre du permis 16-44412-208;
  - L'immeuble de droite présente un gabarit R+4+étage en recul;
  - L'immeuble de gauche présente également un double garage avec un logement à l'étage;
  - Les constructions basses de l'avenue Montjoie permettent l'ensoleillement de l'arrière des maisons situées avenue Winston Churchill;
- Quant à l'historique de la demande, reprise dans la motivation du permis délivré :

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

- La rénovation, l'extension et la division de la maison sise avenue Winston Churchill en 4 appartements;
- La démolition d'un logement et de deux garages côté avenue Montjoie et la construction d'un immeuble de 3 appartements;
- L'abattage d'un arbre;

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

- Le projet maintient, rénove et étend la construction côté Churchill;
- Le projet propose côté Montjoie un gabarit intermédiaire entre les deux constructions voisines existantes;

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

- en matière de programme côté Churchill, le projet propose :
  - ✓ 4 appartements : au rez et 1<sup>er</sup> étage, deux duplex de 1 et 2 chambres, l'un situé en façade avant, l'autre en façade arrière. Au 2<sup>ème</sup> étage un duplex 2 chambres. Aux 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> étages un duplex de 3 chambres;
  - ✓ 2 locaux vélos au sous-sol, les caves et les locaux communs;
  - ✓ au rez-de-chaussée et au 1<sup>er</sup> étage, le hall d'entrée et l'escalier existants sont conservés;
- en matière de programme côté Montjoie, le projet propose :
  - ✓ 3 appartements dont 1 duplex : 1 appartement de 2 chambres au 1<sup>er</sup> étage, 1 appartement de 1 chambre au 2<sup>ème</sup> étage, 1 duplex de 2 chambres;
  - ✓ un parklift au sous-sol pour 4 véhicules;

- ✓ un couloir sous la zone de jardin donne accès au local vélos situé au sous-sol de l'avenue Winston Churchill;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - ✓ du côté de l'avenue Winston Churchill, l'immeuble est étendu à partir du 3<sup>ème</sup> étage et le versant arrière est transformé en toiture plate;
  - ✓ du côté de l'avenue Montjoie, le gabarit proposé, soit R+3+étage en recul, est 2 étages plus hauts que la maison de gauche;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - ✓ la construction du parking et du couloir de liaison entraîne l'abattage d'un arbre;
  - ✓ la parcelle conserve seulement 14% non bâti dont une terrasse pour le duplex arrière côté Churchill;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - ✓ le parking avec ascenseur à voiture, permet le stationnement de 4 véhicules pour 7 appartements. La superficie du parking est réduite par un système parklift;
  - ✓ les manœuvres sont nombreuses (ascenseur, plateau tournant, parklift), ce parking est dès lors peu efficace;
  - ✓ les locaux vélos sont situés au sous-sol du côté de l'avenue Winston Churchill, mais accessibles par l'avenue Montjoie, l'ascenseur à voiture et le couloir de liaison, ce qui est dissuasif pour les cyclistes réguliers;
  - ✓ le quartier est bien desservi par les transports en commun : tram 3 et 7, bus 38 et 60, 3 lignes de bus chaussée de Waterloo;
- en matière de gestion des eaux de pluies et égouttage :
  - ✓ la citerne d'eau de pluie existante est maintenue;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
  - ✓ la demande présente un reportage photographique de la maison construite avant 1932. Le reportage illustre que la maison est dans son état d'origine. En façade arrière, un linteau est renforcé par une colonne métallique au centre de la porte. Le linteau doit être remplacé;

Considérant que la demande a été modifiée dans le cadre de l'article 126/3 du CoBAT en date du 03/9/2019;

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

- motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :
  - ✓ application de la prescription générale n°0.12, 1° du plan régional d'affectation du sol, portant sur la démolition d'un logement en zone d'habitation;
- motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci :

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

- application de l'article 153, §2 du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
  - ✓ non-respect de l'article n°5 - hauteur de la façade qui prescrit « §1. Un raccord harmonieux est établi entre les constructions de hauteurs différentes » en ce que le projet du côté de l'avenue Montjoie vise un gabarit R+3, soit 2 étages en plus que les deux constructions de gauche,
  - ✓ non-respect de l'article n°6 - hauteur de la toiture qui prescrit « §1. La toiture ne dépasse pas de plus de 3 mètres la hauteur du profil mitoyen le plus bas de la toiture du bâtiment et des annexes contiguës », en ce que du côté avenue Winston Churchill, le profil de la maison voisine de droite est légèrement dépassé par rapport au versant arrière et côté avenue Montjoie, le gabarit proposé R+3+étage en recul est 2 étages plus haut que la maison de gauche,

**Considérant que l'avis de la Commission de concertation est également requis pour les motifs suivants :**

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/11/2019 au 25/11/2019 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- ✓ la hauteur de l'immeuble coté Montjoie ne se justifie pas dans l'îlot tel qu'il est;
- ✓ la dimension du jardin est insuffisante, soit 13.91% de perméabilité, la dérogation est inacceptable;
- ✓ le projet prévoit 4 emplacements pour 7 logements. L'accès au parking via un ascenseur à voiture est lent, ce qui provoquera des embouteillages;
- ✓ la parcelle est trop petite pour le projet, et pour respecter les dispositions urbanistiques;
- ✓ l'avis de la CC a prescrit pour l'immeuble avenue Montjoie que l'immeuble est trop haut et que seul un étage de plus serait admis. Le projet est plus haut et assombriera l'îlot, privera de soleil les 2 maisons situées avenue Churchill, et crée un vis-à-vis particulièrement gênant pour les habitants de l'avenue Churchill 83 et 85;
- ✓ les logements prévus seront dès lors de mauvaise qualité, avec un jardinet sombre de 12 mètres de profondeur;
- ✓ réduction de 40% de la dimension du jardin existant;

- ✓ le maintien de l'arbre et de la glycine n'est pas réaliste;
- ✓ le projet s'avance jusqu'à 1 mètre du tronc, l'arbre n'est pas indiqué au bon endroit, les travaux entraîneront la mort de l'arbre;
- ✓ le programme n'est pas réduit;
- ✓ le nombre de logement est trop important par rapport aux possibilités de stationnement;

**Considérant que la demande telle que modifiée propose les actes et travaux suivants :**

- La rénovation, l'extension et la division de la maison sise avenue Winston Churchill en 4 appartements;
- La démolition d'un logement et de deux garages côté avenue Montjoie et la construction d'un immeuble de 3 appartements, avec deux emplacements de parking;

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

- Le projet maintient, rénove, étend la construction côté avenue Winston Churchill et y aménage 4 appartements;
- Le projet propose côté avenue Montjoie un gabarit intermédiaire entre les deux constructions voisines existantes;

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

- en matière de programme côté Winston Churchill, le projet propose 4 logements :
  - ✓ Au rez et 1<sup>er</sup> étage : 1 grand duplex de 3 chambres bénéficiant du jardin. Ce logement conserve la qualité architecturale des locaux d'apparat et de la cage d'escalier, dans une configuration d'appartement;
  - ✓ Au 2<sup>ème</sup> étage : un simplex 2 chambres qui conserve la belle pièce en façade avant;
  - ✓ Au 3<sup>ème</sup> : un simplex de 1 chambre,
  - ✓ Au 4<sup>ème</sup> étage : un studio avec terrasse à l'arrière bien ensoleillée;
  - ✓ 1 local vélos au sous-sol côté Churchill et 1 local vélo au rez côté Montjoie;
  - ✓ La dimension des appartements est généreuse et offre de bonnes qualités d'habitabilité;
- en matière de programme côté Montjoie, le projet propose 3 appartements :
  - ✓ 1 appartement de 2 chambres au 1<sup>er</sup> étage. L'entrée se fait directement dans l'appartement, ce qui complique l'accès au vestiaire;
  - ✓ 1 appartement de 1 chambre au 2<sup>ème</sup> étage. L'entrée se fait directement dans l'appartement, ce qui complique l'accès au vestiaire;
  - ✓ 1 appartement 1 chambre au 3<sup>ème</sup> étage. L'emplacement du WC et le sas mordant dans l'espace du séjour ne sont pas adéquats;
  - ✓ un garage au rez-de-chaussée pour 2 véhicules destiné au duplex de 3 chambres de l'avenue Winston Churchill, un grand hall d'entrée, un local vélo, un local pour le jardin;
  - ✓ vu que la qualité de l'organisation des appartements est perfectible par rapport aux accès, vestiaires, sanitaires,...
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - ✓ du côté de l'avenue Winston Churchill, l'immeuble est étendu à partir du 3<sup>ème</sup> étage et le versant arrière est transformé en toiture plate, avec des reculs latéraux par rapport à la maison de droite;
  - ✓ du côté de l'avenue Montjoie, le gabarit proposé, soit R+3 est 2 étages plus hauts que la maison de gauche. Cependant le 3<sup>ème</sup> niveau est proposé en recul de la façade arrière. L'ombre portée de l'immeuble voisin de droite reste prédominante,
  - ✓ l'enquête révèle une erreur d'implantation de l'arbre. En réalité, l'arbre est mis en péril par le projet;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - ✓ la suppression du couloir de liaison, du parking en sous-sol et le déplacement de la citerne d'eau de pluie permettent de conserver et d'améliorer la surface de pleine terre en intérieur d'îlot (14 à 23%);
  - ✓ selon des réclamants, l'arbre n'est pas correctement situé en plan. Il serait trop près de la façade arrière de l'immeuble projeté avenue Montjoie, ce qui pourrait entraîner sa dégradation;
  - ✓ selon les explications données en séance, il s'agit d'un bouleau de 40 ans d'âge qui risque d'être mis en péril par le projet;
  - ✓ en tout état de cause, l'angle de l'immeuble est situé trop proche de l'arbre qui sera mis en péril par le projet, or il crée un filtre vert vis-à-vis des constructions de l'avenue Winston Churchill et permet de privatiser les constructions;
  - ✓ en tant qu'espèce pionnière, le bouleau ne vit pas vieux;
  - ✓ que le recul de la façade arrière permettra également à terme de planter un arbre;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - ✓ le parking de 2 emplacements situé au rez-de-chaussée de l'avenue Montjoie est destiné à l'appartement de 3 chambres situé avenue Winston Churchill;
  - ✓ chaque immeuble dispose d'un local vélo;
  - ✓ le quartier est bien desservi par les transports en commun : tram 3 et 7, bus 38 et 60, 3 lignes de bus chaussée de Waterloo, la proximité de la place Vanderkindere (tram 4 et 92) ce qui permet de réduire le nombre d'emplacements de parking dans le projet;
- en matière de gestion des eaux de pluies et égouttage :
  - ✓ la citerne d'eau de pluie existante est déplacée dans le sous-sol de la maison;

- ✓ la citerne pour la nouvelle construction présente un volume de 10 m<sup>3</sup>;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
  - ✓ la demande présente un reportage photographique de la maison construite avant 1932. Le reportage illustre que la maison est dans son état d'origine. En façade arrière, un linteau est renforcé par une colonne métallique au centre de la porte. Le linteau doit être remplacé;

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

- Application de la prescription générale n°0.12, 1° du plan régional d'affectation du sol, portant sur la démolition d'un logement en zone d'habitation :
  - La superficie du logement démolé avenue Montjoie est compensée par la construction d'un immeuble de 3 appartements sur la même parcelle;
  - En ce qui concerne l'application de l'article 153, §2 al. 2&3 du CoBAT (dérogations à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses), la demande déroge à :
  - L'article 5 du Titre I du RRU (hauteur façade) :
    - ✓ le gabarit proposé côté Montjoie est intermédiaire entre les deux constructions voisines. Les parcelles traversantes dans un angle aigu étroit ne sont pas destinées à être construites de manière équivalente sur les deux faces de l'îlot. Coté Montjoie, le gabarit bas existant permet d'apporter air et lumière aux constructions de l'avenue Winston Churchill;
    - ✓ la demande modifiée supprime l'étage au 4<sup>ème</sup> étage en recul et propose un recul de la façade arrière du 3<sup>ème</sup> niveau, ce qui réduit l'impact de cet immeuble sur les façades arrières des constructions de l'avenue Winston Churchill;
    - ✓ Dans cette configuration, l'impact du 3<sup>ème</sup> étage modifié est réduit;
  - L'article 6 du Titre I du RRU (toiture - hauteur) :
    - ✓ maison de droite, au-dessus de la toiture plate de celle-ci. La façade arrière du 3<sup>ème</sup> étage est en recul par rapport au voisin de droite et le 4<sup>ème</sup> étage est nettement moins profond. Cette rehausse n'entraîne donc aucun impact sur le logement voisin étant située au-dessus de la toiture plate de la maison voisine et que le gabarit est maintenu côté rue. En terme de gabarit, la demande est plus respectueuse du bâti existant et environnant;
    - ✓ du côté Montjoie, le gabarit R+3 est intermédiaire entre l'immeuble de droite R+5 et la maison de gauche R+1. Le 3<sup>ème</sup> étage est en recul en façade arrière ce qui en réduit son impact vis-à-vis des constructions de l'avenue Winston Churchill;

Considérant que la demande modifiée améliore l'intérieur d'îlot en déplaçant la citerne d'eau de pluie;

Considérant que l'arbre existant est mis en péril par le projet, qu'il est mal positionné dans les plans (implantation différente selon le plan d'implantation et les plans des étages);

Vu les photos jointes aux réclamations;

Vu que la présence de l'arbre est importante de manière générale et plus particulièrement dans la situation de l'îlot en créant un écran vert entre les constructions;

Vu que l'aménagement des appartements est perfectible;

Vu le déficit de zones de pleine terre constaté dans le projet modifié;

Considérant que l'implantation de l'immeuble Montjoie doit être revue dans le but de :

- maintenir l'arbre,
- réduire la profondeur de la travée de droite de l'équivalent de la profondeur de la remise de jardin,
- créer un duplex entre le 2<sup>ème</sup> et le 3<sup>ème</sup> étage,
- améliorer les qualités d'habitabilité des logements;

**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'article 333 du CoBAT : la demande porte sur un monument ou un ensemble qui a fait l'objet d'une autorisation de bâtir ou d'une construction antérieure au 1<sup>er</sup> janvier 1932 et considérés de ce fait comme inscrits d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier :
- la maison sur laquelle porte la demande présente un intérêt architectural et est un témoin de la construction de l'avenue Winston Churchill,
- cette maison de style Art déco, construite en 1922 par l'architecte Jean De Ligne est reprise à l'inventaire d'urgence de Sint Lukas archief (1993-1994) et à l'inventaire régional actualisé (2014-2016),
- l'immeuble a fait l'objet d'une visite de la Direction des Monuments et des Sites,
- la visite a démontré l'intérêt patrimonial du bien et son bon état de conservation,
- l'immeuble fait partie d'un ensemble de 3 maisons témoins de la première urbanisation de l'avenue et la démolition porterait préjudice à l'intérêt architectural et historique de l'avenue Winston Churchill,
- l'intérieur de la maison présente des qualités de distribution autour d'un important dégagement et des éléments de décors de qualité,
- la demande modifiée améliore nettement l'organisation des appartements en supprimant les logements mono-orientés, réduit les circulations verticales et propose un beau duplex dans le respect du patrimoine de l'immeuble comme la cage d'escalier et les pièces d'apparat,

- *cette division ne porte pas atteinte aux éléments de décors et à l'organisation spatiale d'origine;*  
*Considérant que la volumétrie proposée et le respect du patrimoine permettent de maintenir 4 appartements côté Churchill;*

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

**AVIS FAVORABLE à condition de :**

- *côté Montjoie, réduire le nombre de logements à 2 unités pour en améliorer les qualités d'habitabilité en créant un duplex entre les 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étages et en modifiant l'entrée au logement du 1<sup>er</sup> étage (création d'un hall d'entrée avec vestiaire avec entrée par la droite depuis le palier commun plutôt que via le séjour);*
- *réduire la profondeur de la travée de droite de l'équivalent de la profondeur de la remise de jardin afin de maintenir l'arbre existant;*
- *répondre à l'avis du service voirie.*

*Les plans modifiés répondant aux conditions susmentionnées doivent être soumis à l'approbation du Collège des Bourgmestre et Echevins avant la délivrance du permis d'urbanisme.*

*Les dérogations au Titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne la hauteur de la façade avant (article 5) et la toiture (article 6) sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.*

*Références du dossier : 16/AFD/1697862. »;*

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

- La reconstruction de la façade arrière suite à sa démolition dans son gabarit tel que proposé initialement lors du permis précédent;
- Le remplacement des planchers en bois existants par des planchers en béton;

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

- Le présent permis d'urbanisme tend à autoriser la reconstruction de la façade arrière du bâtiment à valeur patrimoniale suite à sa démolition constatée sur place par le procès-verbal PV U 2022/15 dressé le 22/12/2022 par la commune d'Uccle;
  - Les différents éléments de décor dont le permis précédent fait mention ont été supprimés. Extrait du texte du permis précédent (16-44412-2018) : « la demande modifiée améliore nettement l'organisation des appartements en supprimant les logements mono-orientés, réduit les circulations verticales et propose un beau duplex dans le respect du patrimoine de l'immeuble comme la cage d'escalier et les pièces d'apparat, cette division ne porte pas atteinte aux éléments de décors et à l'organisation spatiale d'origine »;
  - Seul subsiste l'escalier du rez-de-chaussée au premier étage;

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

- en matière de programme :
  - Le programme vise à mettre en conformité la démolition/reconstruction de la façade arrière réalisée sans autorisation;
  - La reconstruction de cette façade se fera strictement conformément aux plans de la façade telle qu'elle a été autorisée par le permis précédent (16-44412-2018) au seul changement près que l'isolation sera extérieure au lieu d'être intérieure;
  - La demande porte aussi sur le remplacement des planchers en bois atteint de mûrle par des planchers en béton aussi pour maximiser les hauteurs sous plafonds et permettre de répondre aux normes incendie imposées par le SIAMU;

**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'article 126, §11 du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, article 4, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
  - La dérogation à la hauteur de toiture : la Commission de concertation tient à souligner le fait que cette dérogation avait été accordée lors du permis précédent car celle-ci permettait de ne pas modifier la partie basse de la façade qui était à conserver dans le respect du patrimoine, en ce que, ici, cette façade a été démolie sans autorisation préalable et que cette démolition qui impose une reconstruction complète supprime donc, de fait l'accord sur la dérogation à la hauteur telle qu'elle avait été accordée;
- application de l'article 333 du CoBAT : la demande porte sur un monument ou un ensemble qui a 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 maison sur laquelle porte la demande présente un intérêt architectural et est un témoin de la construction de l'avenue Winston Churchill,

- Cette maison de style Art déco, construite en 1922 par l'architecte Jean De Ligne est reprise à l'inventaire d'urgence de Sint Lukas archief (1993-1994) et à l'inventaire régional actualisé (2014-2016),
- L'immeuble a fait l'objet d'une visite de la Direction des Monuments et des Sites,
- La visite a démontré l'intérêt patrimonial du bien et son bon état de conservation,
- L'immeuble fait partie d'un ensemble de 3 maisons témoins de la première urbanisation de l'avenue et la démolition porterait préjudice à l'intérêt architectural et historique de l'avenue Winston Churchill,
- L'intérieur de la maison présente des qualités de distribution autour d'un important dégagement et des éléments de décors de qualité,
- En ce qui concerne le motif d'avis de la Commission de concertation, application de la prescription particulière 21 du PRAS (modification visible depuis les espaces publics) et application de l'art. 207 §1 al.4 du CoBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire) :
  - Cette maison étant remarquable et faisant partie d'un ensemble architectural cohérent, elle doit être, à ce titre, protégée des modifications;

Considérant que rien à ce jour n'a démontré la nécessité de démolir la quasi-totalité de cette maison; Qu'aucun document n'a été fourni pour attester de cette nécessité : ni rapport d'ingénieur en stabilité, ni rapport phytosanitaire relatif à la méréule, ni reportage photos, ni preuves d'autres alternatives étudiées que la démolition pure et simple;

Considérant que l'architecte en charge du suivi des travaux n'a pas jugé opportun de signaler à l'autorité son impossibilité à mettre en œuvre le permis délivré;

Considérant que les décisions prises lors de ce chantier n'ont pas été prises dans l'intérêt de cet immeuble patrimonial de grande qualité;

Considérant que cette démolition, au vu des explications données en séance et du peu d'informations tangibles présentes dans le dossier, peut être qualifiée d'abusive et est inacceptable;

Considérant que le permis précédent, et notamment la division en plusieurs logements, a été spécifiquement accordé parce que les éléments patrimoniaux étaient conservés par le projet initial;

Considérant qu'aujourd'hui, plus aucun élément patrimonial, à part la façade avant, n'est encore présent sur le site;

Considérant dès lors qu'une régularisation pure et simple n'est pas envisageable et qu'il y a lieu de retravailler le projet pour que celui-ci ne déroge plus au Titre I du RRU, quitte à revoir le programme à la baisse;

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

- Supprimer la dérogation à la hauteur au titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (hauteur façade arrière, hauteur de toiture);
- Revoir le programme en conséquence;

Considérant que ces modifications sont telles que l'article 126/1 §6 du CoBAT est d'application et que la procédure doit être reprise au stade des mesures particulières de publicité;

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

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

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

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

**Avis FAVORABLE unanime 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, sans octroi de dérogations au Règlement Régional d'Urbanisme, articles n°5, n°6 et n°13 du Titre I et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 126/1 ou 191 du CoBAT.