

Séance du 19 août 2020 / Zitting van 19 augustus 2020
ORDRE DU JOUR/DAGORDE

NOUVELLE PROCEDURE

- 1) 147/20 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.181-2020
Situation : Avenue Brugmann 553
Demandeur : Monsieur Etienne DEVEUX
(Transformer une maison uni-familiale en un immeuble de 4 logements)
- 2) 138/20 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.210-2020
Situation : Avenue Winston Churchill 29-31
Demandeur : ARKIA SA – Monsieur Ghislain Morel
(Rénover, transformer et étendre 2 hôtels de Maître mitoyens et modifier le nombre de logements (9 unités en lieu et place de 4 appartements))
- 3) 148/20 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.105-2020
Situation : Chaussée de Saint-Job 66
Demandeur : ECL MANAGEMENT SPRL – Mme Eva Chamizo
(Rénover et rehausser la façade arrière d'une maison uni-familiale existante)
- 4) 142/20 – Aanvraag om stedenbouwkundige vergunning nr16-45.182-2020
Ligging: Waterlooosteenweg 1571
Aanvrager: ACCENT JOBS FOR PEOPLE NV - Mevr. Katrien Vanesscher
(Het conform stellen van de aanleg van de achteruitbouwstrook en aanvraag tot het plaatsen van een lichtreclame totem)
- 5) 149/20 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.194-2020
Situation : Avenue du Prince d'Orange 6
Demandeur : XAL PARTNERS SPRL – M. Xavier Boutin
(Démolir et reconstruire une habitation uni-familiale)
- 6) 140/20 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.002-2020
Situation : Avenue des Muses 9
Demandeur : MUSES 9 SPRL – Mme Vanessa Rosen
(Construire une conciergerie sous forme d'un volume indépendant, à l'arrière de la maison principale)
- 7) 146/20 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.139-2020
Situation : Avenue Adolphe Wansart 17
Demandeur : Monsieur Virish BEEHARRY
(Mettre en conformité la construction de murs de séparation de jardin et la modification du relief du sol)
- 8) 151/20 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.198-2020
Situation : Avenue Brugmann 279
Demandeur : Monsieur Ahmet Fuat YÜKSEL
(Réaménager une maison uni-familiale en deux unités de logement sous forme de deux duplex, rehausse du plancher de salle de bain à l'entre-étage en partie arrière)
- 9) 139/20 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.146-2020
Situation : Avenue Brugmann 423-425
Demandeur : ANIMAUX SA – M. Guy Vanhemelen
(Au n°423 : changer l'affectation des espaces d'habitation en équipement d'intérêt collectif, aménager 3 logements aux étages, transformation de la toiture, mettre en conformité l'aménagement de l'ascenseur
Au n°425 : création d'un accès vers le n°423 afin de pouvoir agrandir la clinique vétérinaire au niveau du rez du bien voisin)

L'objet 10 est retiré de l'ordre du jour :

- 10) 150/20 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.902-2019
Situation : Drève des Gendarmes 55
(Modifier le permis d'urbanisme n°16-43636-2017, mettre de conformité la démolition quasi-totale d'une villa)

Le point (objet 10) est retiré de l'ordre du jour de la commission de concertation du mercredi 19/08/2020.

- 11) 141/20 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.023-2019
Situation : Rue du Bourdon 74
Demandeur : M. et Mme Marc DE MAESSCHALCK et Monique MICHOTTE
(Mettre en conformité la transformation d'un immeuble comprenant une crèche et un logement, en un immeuble de 3 logements, et projet d'agrandissement de l'immeuble en toiture afin d'augmenter la superficie habitable du logement supérieur)
- 12) 143/20 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.190-2020
Situation : Avenue Dolez 572
Demandeur : Monsieur Olivier SWINE
(Construire un étage supplémentaire sur le volume secondaire d'une maison uni-familiale, rénover et isoler des façades au moyen d'un enduit sur isolant et d'un bardage en bois, abattre un arbre à haute tige, construire un car-port)
- 13) 144/20 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.177-2020
Situation : Chaussée d'Alseberg 951
Demandeur : M. et Mme Jérémy PLATEAU et Lauriane OLIVIER
(Transformer un entrepôt situé en intérieur d'îlot en logement uni-familial et jardins ; rehausser l'immeuble principal à rue sous forme de brisis afin d'augmenter la superficie du logement supérieur)
- 14) 145/20 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.053-2019
Situation : Avenue de l'Aulne 50A
Demandeur : JIMAR SPRL – Mme Marianne JIRINA
(Transformer une habitation uni-familiale comprenant un cabinet médical, en un immeuble de rapport abritant 3 unités de logements)

Fin de séance/Einde zitting

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 19/08/2020
objet n° 01

Dossier 16-45181-2020 - Enquête n° 147/19

Demandeur : Monsieur Etienne Deveux

Situation : Avenue Brugmann 553

Objet : Transformer une maison unifamiliale en un immeuble de 4 logements

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45184-2020 introduite, en date du 14/02/2020, par Monsieur Etienne Deveux;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à diviser et rehausser une maison unifamiliale en vue de créer un immeuble de 4 appartements sur le bien sis avenue Brugmann, 553;

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

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 CoBAT :

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

COMMISSION DE CONCERTATION

La demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en raison de l'application de la prescription 21 du PRAS : ZICHEE, la demande engendrant des modifications visibles depuis l'espace public; Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 16/06/2020 au 30/06/2020 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

14/02/2020 : dépôt de la demande;

31/03/2020 : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

21/04/2020 : accusé de réception d'un dossier complet et envoi de la demande d'avis au SIAMU;

Vu le report des mesures particulières de publicité et séances de la Commission de concertation en raison de la pandémie;

16/06/2020 au 30/06/2020 inclus: enquête publique;

19/08/2020 : séance publique de la Commission de concertation;

MOTIVATION DE L'AVIS

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est mixte, comprenant du logement, des commerces, des équipements;
- L'avenue Brugmann est passante et desservie par 2 lignes de tram (4 et 97);
- A l'origine, la maison est unifamiliale et se développe sur 385 m². Elle est composée sur plan de 3 pièces en enfilade et présente un gabarit R+3;
- Le bâti environnant :
 - l'immeuble de droite est plus haut, de gabarit R+4 avec un large bow-window en façade avant sur 3 niveaux;
 - l'immeuble de gauche de gabarit bel étage +2+T (équivalent à R+3) est plus profond au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage, mais moins profond à partir du 2^{ème} étage. En façade avant, un bow-window couvre la baie de la pièce principale du 1^{er} étage;
- Les façades des immeubles mitoyens sont en briques avec des châssis en bois ou peints en blanc;
- Le couvert végétal :

- le jardin a une superficie de 250 m², ce qui est rare dans le quartier;
- il est orienté au Nord;

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

- La transformation et l'extension d'une maison en vue de la transformer en immeuble de rapport;

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

- Le programme : immeuble de 4 appartements;
- Le gabarit est augmenté en façade arrière et par l'ajout d'un niveau et d'un étage en recul important;

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

- La typologie de la façade est transformée par la réalisation d'un bow-window, en façade avant et sur 4 étages;

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

- en matière de programme :
 - l'immeuble est divisé en 4 appartements de 2 ou 3 chambres, dont deux en duplex. Ce programme dense correspond à la typologie du quartier central très bien desservi par les transports en commun;
 - le duplex du bas (rez-de-chaussée arrière et 1^{er} étage) bénéficie d'un grand jardin. Il est composé de 2 chambres en façade avant et d'une chambre au rez-de-chaussée du côté jardin;
 - aux 2^{ème} et 3^{ème} étages se développent des logements en simplex de 2 chambres;
 - aux 4^{ème} et 5^{ème} étages, le projet propose un logement en duplex de 2 chambres avec une grande terrasse du côté sud (avenue);
 - chaque appartement bénéficie d'un espace extérieur;
 - un ascenseur est ajouté à l'arrière de la cage d'escalier;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - le projet prend parti des murs mitoyens existant sans dérogation au RRU. Il s'appuie néanmoins à l'immeuble de droite dont le gabarit est anormalement haut. Il y a lieu de réduire ce gabarit afin de s'adapter aux gabarits les plus courants de l'avenue;
 - la rehausse en toiture un accès à une terrasse et l'aménagement d'un petit salon d'été;
 - la structure existante permet de conserver les planchers existants. La hauteur sous plafond, de 2,80 mètres, permet de placer un isolant acoustique à chaque niveau; la hauteur sous plafond résultante reste confortable avec 2,66 mètres;
 - la terrasse offre un espace extérieur au même niveau que les espaces de vie;
 - elle est conforme au Code civil par la présence d'un mur de séparation vis-à-vis du terrain non bâti de droite. Elle est en recul de plus de 1,90 mètre par rapport à la maison de gauche qui est plus profonde;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - le jardin s'élargit à l'arrière de l'immeuble de droite et offre un bel espace de repos à l'abri du bruit de l'avenue;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - la maison comprend un garage pour une seule voiture;
 - les locaux communs sont situés au sous-sol. Le local vélo est peu accessible, par un escalier à quart tournant peu aisé pour l'usage quotidien de vélo. Il y a lieu de trouver un espace substantiel au rez-de-chaussée, pour les 4 logements, soit 2 vélos par logement, conformément à l'objectif du RRU;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - la façade modifiée conserve le style architectural global d'origine, malgré la modification des matériaux pour les bandeaux latéraux et la modification des profils de châssis;

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 la prescription 0,12 du PRAS : la modification de la maison unifamiliale en vue de la division en 4 appartements peut se justifier en raison de la superficie généreuse de la maison (317 m²). Le programme d'appartements convient à la typologie du quartier, sa situation au centre actif de la commune et de la bonne desserte des transports en commun;

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en raison de la ZICHEE;

Considérant que les vues depuis l'espace public sont modifiées par la création d'un bow-window sur 4 niveaux, le changement de matériaux et le choix de la teinte anthracite pour la majorité des matériaux de la façade avant;

Considérant que l'enduit de façade n'est pas un matériau pérenne pour un axe structurant et peu qualitatif en ZICHEE. L'axe étant passant, la pollution y est plus importante;

Considérant qu'il y a lieu de proposer un matériau plus pérenne comme la brique/pierre bleue pour la façade avant;

Considérant que le bow-window sur les 4 étages ne permet pas de différencier la partition des étages et de marquer le couronnement de manière différente que les étages inférieurs. Il y a lieu de limiter ce volume à 3 niveaux;

Considérant que les teintes foncées pour la plupart des matériaux assombrissent de manière importante l'espace public, ce qui est peu recommandé. Le seul contraste entre les parties latérales de la façade et tout le reste confère une importance monolithique au bow window et au rez-de-chaussée, ce qui est peu équilibré;

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

- supprimer le 5^{ème} étage ;
- supprimer le bow-window au 4^{ème} étage ;
- proposer des matériaux pérennes pour la façade avant (brique/pierre bleue) en privilégiant les teintes claires ou brique;
- proposer un local pour vélos de dimensions adaptées au programme avec accès aisé au rez-de-chaussée;
- augmenter la hauteur sous plafond de dernier étage ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme de 4 appartements peut être conservé;
- d'être accessoires en ce qu'elles concernent des détails d'aménagement;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le revêtement de façade doit être plus pérenne et la hauteur de façade réduite;

Considérant que ces modifications sont telles que l'article 126/1 §5 - 191 §4 du CoBAT est d'application;

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

Avis FAVORABLE unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis du représentant de Urban.brussels-Direction de l'Urbanisme aux conditions émises ci-dessus, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7 et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 191 du CoBAT.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 19/08/2020
objet n° 02

Dossier 16-45210-2020 - Enquête n° 138/2020

Demandeur : S.A. ARKIA - Monsieur Ghislain Morel

Situation : Avenue Winston Churchill 29 - 31

Objet : rénover, transformer et étendre 2 hôtels de maître mitoyens et modifier le nombre de logements (9 unités en lieu et place de 4 appartements)

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45210-2020 introduite, en date du 27/02/2020, par la S.A. ARKIA c/o Monsieur Ghislain Morel;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à rénover, à transformer et à étendre 2 hôtels de maître mitoyens et de modifier le nombre de logements (9 unités en lieu et place de 4 appartements) sur le bien sis avenue Winston Churchill, 29 - 31;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) N° 19 - AVENUE W. CHURCHILL - ayant fait l'objet d'un arrêté de type « Loi 62 - Arrêté PM Tot » en date du 06-05-1983, et y déroge;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

Vu que les mesures particulières de publicité (sous forme d'une enquête publique et avis de la Commission de concertation) ont été d'application sur base de la demande telle qu'introduite pour les motifs suivants : motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci - demande régie par un plan particulier d'affectation du sol :

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol : art. 0.5 : normes de stationnement;
- application de l'article 126§11,2 du CoBAT : demande de dérogation suivante à un règlement d'urbanisme pour un projet situé dans un PPAS :
 - non-respect de l'article n° 6 du Titre I du RRU - hauteur de toiture;

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 16/06/2020 au 30/06/2020 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

Suppléments de délais : 3 jours réception avis du SIAMU;

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

27/02/2020 : dépôt de la demande;

+1j (13/04/2020) : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

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

23/04/2020 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;

Vu les dispositions exceptionnelles prises par le Gouvernement et leur impact sur les enquêtes publiques et sur l'organisation des séances de la Commission de concertation.

16/06/2020 au 30/06/2020 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

19/08/2020 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 23/04/2020, émis le 18/05/2020 et joint à la demande;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Les deux immeubles mitoyens sur lesquels porte la demande sont implantés en ordre fermé et en retrait par rapport à l'alignement, le long de l'avenue Winston Churchill, non loin de la Place Léon Vanderkindere;
- L'ensemble faisant l'objet de la demande présentent des qualités architecturales et patrimoniales indéniables;
- Ces deux maisons présentent un profil identique (gabarit R surélevé +2+ toiture à versants du côté de l'avenue, alors que la façade arrière est plus haute) et sont encadrées par des immeubles plus récents et imposants, représentatifs de l'évolution de l'urbanisation de l'avenue dans les années 1970, celui de droite étant plus imposant (R+6+2 niveaux en recul) et celui de gauche, de moindre hauteur (R+2+brisis+toit plat) mais plus profond;
- Au sein de cet ensemble, l'immeuble de gauche (n° 31) dispose d'un garage privatif, tandis que l'immeuble de droite (n°29) bénéficie d'une zone de recul paysagère clôturée par une grille en fer forgé;
- Les jardins paysagers de ces maisons sont orientés au Sud;

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

- La demande a pour but la sauvegarde de deux belles maisons de rapport de l'avenue Winston Churchill, qui sont abandonnées et insalubres depuis de nombreuses années. Une rénovation/transformation est indispensable actuellement;
- La situation de droit de ces deux maisons de rapport, reprise dans le permis datant du 18.05.1993, comprend leur division en plusieurs unités de commerces et logements;
- Le projet consiste en :
 - la conservation et mise en valeur des éléments intéressants, dont :
 - la conservation intégrale des 2 belles façades des années 1900, et leur remise en état;
 - les 2 escaliers existants et les faux-plafonds moulurés qui seront conservés et restaurés;
 - les éléments historiques intéressants qui seront restaurés au maximum, (sols des entrées, portes,...);
 - la démolition des annexes arrière, hétéroclites, pour ne garder que le volume principal des bâtiments et en permettre une extension à la fois fonctionnelle et qualitative;
 - la reconstruction, en partie arrière, d'une extension dans la continuité des planchers existants afin de pouvoir créer des appartements confortables, répondant aux normes actuelles et qui seront traversant tout en bénéficiant de grandes terrasses. Cette extension s'aligne au grand pignon de l'immeuble voisin le moins profond, avenue Winston Churchill 27. Les façades arrière seront traitées en crépis de qualité sur isolant, de couleurs claires, et équipées de grands châssis en aluminium de teinte gris anthracite qui permettront d'amener un maximum de lumière dans les appartements;
- La réalisation de deux lucarnes en toiture, à l'arrière et réalisées en anthra-zinc, participant à l'aménagement de deux grands duplex au 3^{ème} étage;
- La transformation et le changement d'affectation de ces deux maisons de rapport permettent de réaliser un programme de :
 - 5 logements sis avenue Winston Churchill, 29, comprenant :
 - 1 appartement à 1 chambre;
 - 3 appartements à 2 chambres;
 - 1 duplex à 3 chambres;
 - 4 logements sis avenue Winston Churchill, 31, comprenant :
 - 2 appartements à 2 chambres;
 - 2 duplex à 3 chambres;

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

- Le projet vise à conserver et à mettre en valeur ces deux immeubles, tout en préservant leurs caractéristiques patrimoniales;

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

- en matière de programme :
 - les deux immeubles mitoyens abritent, en situation existante de droit, 4 logements et 3 unités mixtes (commerce, atelier, ...) ;

- le projet propose la division des deux immeubles en plusieurs logements traversants présentant de belles qualités d'habitabilité. Les espaces de vie sont tantôt orientés sur l'avenue, tantôt orientés vers l'arrière au Sud, ce qui favorise la mixité de l'offre des logements ;
- le projet tend à préserver les éléments patrimoniaux internes et externes des immeubles, mais la densification du nombre de logements telle que proposée tend à engendrer des cloisonnements limitant la lecture des espaces originels, et notamment de la répartition des 2 pièces en enfilade jusqu'à la façade arrière d'origine ;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - en façade arrière, le projet propose des extensions permettant d'améliorer les qualités d'habitabilité des logements, et s'inscrivant en transition des gabarits différents des constructions voisines, plus hautes et/ou plus profondes. Cette option du projet permet également de limiter l'enclavement des façades arrières des deux immeubles visés par la demande, tout en conservant des espaces de jardins relativement profonds. En effet, l'implantation des façades arrières et les aménagements en demi-niveaux ne peuvent permettre des aménagements qualitatifs ;
 - les lucarnes prévues en façade arrière permettent de conserver la lisibilité des toitures;
 - chaque logement dispose d'un espace extérieur sous forme de terrasse intégrée aux profils mitoyens, ou jardin en façade arrière;
 - le projet propose d'isoler les toitures par l'extérieur, ce qui engendre une dérogation au RRU par rapport à l'immeuble voisin de gauche, du fait de la différence d'expression de toiture (toiture plate);
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - les jardins privés sont conservés et réservés à l'usage des logements inférieurs;
 - la zone de recul de l'immeuble de droite recevrait un aménagement construit destiné au parcage de vélos, ce qui ne peut s'envisager au regard des directives tant régionales que communales en matière de préservation du caractère paysager des zones de recul dans les perspectives urbaines;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le projet conserve un emplacement de stationnement pour l'ensemble du projet. Bien que le site soit bien desservi en transports en communs, cette option est peu probante, car ne favorise pas le développement des espaces pour le parcage des vélos en suffisance ;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - les équipements actuels sont maintenus et rénovés et 2 citernes de récupération des eaux de pluie sont prévues ;

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

- En ce qui concerne la dérogation au PPAS en matière d'offre de stationnement :
 - Le projet porte l'offre de logement de 4 à 9 unités alors que le PPAS restreint cette densification par l'imposition d'un emplacement de stationnement par habitation; l'importance de la non-conformité du projet sur cet aspect dépasse le cadre de l'octroi d'une dérogation à un plan particulier d'affectation du sol. Toutefois, cette dérogation a déjà été accordée pour plusieurs immeubles voisins ;
 - Le projet propose des aménagements destinés à accueillir le parcage de vélos, mais de manière peu appropriée (devant traverser un garage privé ou en zone de recul), ce qui ne peut pas contrebalancer le manque d'offre de stationnement automobile;
 - Le quartier, centralisé et bien desservi en offre de transports en commun, souffre néanmoins d'une pression automobile en matière de stationnement;
- En ce qui concerne la dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) :
 - La rehausse de la toiture par l'isolation par l'extérieur conserve les proportions de l'ensemble et n'accentue pas le déséquilibre avec la toiture plate de l'immeuble de gauche;

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

- En ce qui concerne l'application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics) :
 - Les façades avant des deux immeubles sont préservées et rénovées à l'identique, ce qui répond aux objectifs de la ZICHEE dans laquelle le projet s'inscrit;
- En ce qui concerne l'application de l'article 207 §1, al.4 du CoBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire) :

- Le projet tend à préserver les éléments patrimoniaux les plus intéressants des deux immeubles, compte tenu des transformations qui ont déjà été apportées et de l'implantation des façades arrières, entravant les possibilités de développements optimales ;
- Toutefois, les options du projet engendrent de nombreux cloisonnements des espaces au détriment de la préservation de la lisibilité de leurs qualités patrimoniales, et de la perte de lecture des deux pièces en enfilade;
- Les qualités à préserver sont localisées au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage, d'où l'adéquation d'y localiser les espaces de vie traversants dans une enfilade de beaux espaces, les chambres devant quant à elles être localisées au niveau d'une part des niveaux inférieurs, en contact avec le jardin, et d'autre part aux étages supérieurs. De ce fait, vu ce qui précède en matière d'offre de stationnement privatif et vu la spatialité de ces maisons, il semble plus indiqué de limiter la densité du projet en matière du nombre de logements en envisageant davantage de duplex ;

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

- améliorer la lecture des aspects patrimoniaux des espaces intérieurs, et notamment la répartition des deux pièces en enfilade jusqu'au mur porteur principal de la façade arrière, en limitant leurs cloisonnements dans un meilleur respect de leurs nomenclatures d'origine. Afin de conserver une mixité en matière d'offre de logements, des aménagements en duplex peuvent être favorisés. Dès lors, le programme de la demande, quant au nombre de logements envisagés devra être revu en conséquence ;
- proposer des locaux pour vélos (1 vélo par chambre) au sein du bâti, et facilement accessibles depuis l'espace public, en envisageant la suppression du garage privatif ;
- renforcer les qualités paysagères de la zone de recul de l'immeuble de droite (n° 29);
- répondre aux conditions émises par le SIAMU dans son avis du 18/05/2020;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que les options du projet de division peuvent s'envisager dans une certaine mesure;
- d'être accessoires en ce que le projet sera davantage intégré à son environnement bâti et paysager;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la dérogation en ce qui concerne l'offre de stationnement sera réduite;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

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

Les dérogations au PPAS et au RRU sont accordées, pour les motifs énoncés ci-dessus.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 19/08/2020
objet n° 03

Dossier 16-45105-2020 - Enquête n° 148/19

Demandeur : ECL Management SPRL c/o Madame Eva CHAMIZO

Situation : Chaussée de Saint-Job 66

Objet : rénover et rehausser la façade arrière d'une maison unifamiliale existante

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45105-2020 introduite, en date du 07/01/2020, par la ECL Management c/o Madame Eva Chamizo;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à rénover et rehausser la façade arrière d'une maison unifamiliale existante sur le bien sis chaussée de Saint-Job, 66;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°10bis approuvé par arrêté royal du 13/05/1993 et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol - articles 3.1.3 Gabarits et 3.1.5. toiture;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

Vu que les mesures particulières de publicité (sous forme d'une enquête publique et avis de la Commission de concertation) ont été d'application sur base de la demande telle qu'introduite pour les motifs suivants : motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci :

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
 - non respect de l'article 3.1.3 - Gabarit qui prescrit : « *Les hauteurs maximales bâties sont définies par le nombre de niveaux ordinaires indiqués au plan. Cette indication informe du nombre de niveaux imposés. Seul, un niveau de moins peut être autorisé. Le niveau du trottoir à l'alignement et dans l'axe de la façade, est pris comme niveau de référence pour déterminer cette hauteur. Cette dernière est mesurée de ce point du terrain jusqu'au bord supérieur de la corniche. Les parties de façades qui présenteraient une inclinaison sur l'horizontal comprise entre 70 et 90°, interviennent dans le calcul de la hauteur. La toiture à versants ne peut comprendre qu'un seul niveau et s'inscrit dans un gabarit limité par des plans à 45°, à partir des fronts de bâtisse avant et arrière.* » en ce que le versant arrière de la toiture est supprimé et la rehausse de la façade peut être considérée comme un 4^{ème} niveau,
 - non-respect de l'article n°3.1.5 - Toiture qui prescrit " *La toiture est obligatoirement à versants. La forme de la toiture doit être en harmonie avec celle des toitures environnantes. Les toitures présenteront une inclinaison de 45° maximum et seront couvertes par des tuiles ou des ardoises dont la forme et la couleur s'harmonisent avec les matériaux de couverture des bâtiments environnants. Les toitures des constructions formant un ensemble, seront parfaitement harmonisées entre elles (niveaux corniches, pentes et matériaux de couverture). Les lucarnes sont autorisées. Elles ont une largeur de maximum 1,50m et l'espace entre les lucarnes ainsi que la limite mitoyenne, est de maximum 1m. Elles sont couvertes d'une toiture en pente.* » en ce que la largeur de la lucarne dépasse 1,50 mètres;
- application de l'article 126§11,2 du CoBAT : demande de dérogation suivante au règlement régional d'urbanisme pour un projet situé dans un PPAS :
 - non-respect de l'article n°6§2 du Titre I du RRU qui prescrit "*la largeur des lucarnes ne peut dépasser les 2/3 de la largeur* ", en ce que la lucarne proposée dépasse cette proportion;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 16/06/2020 au 30/06/2020 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

07/01/2020 : dépôt de la demande;

05/02/2020 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

14/02/2020: réception des compléments;

17/02/2020 : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

30/03/2020 : accusé de réception complet;

Vu le report des mesures particulières de publicité et des réunions de la Commission de concertation en raison de la pandémie COVID-19;

16/06/2020 au 30/06/2020 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

19/08/2020 : séance publique de la Commission de concertation;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est essentiellement résidentiel, composé de maisons unifamiliales mitoyennes implantées en recul;
- Dans ce quartier, la chaussée est passante et desservie par la ligne de bus 60 de la STIB;
- La maison n°66 sur laquelle porte la demande est située au bout d'un ensemble de construction, le terrain de gauche n'est pas bâti;
- Le bâti environnant : les maisons présentent un gabarit R+2+T en façade avant et R+1+T en façade arrière, le jardin est situé un niveau plus haut que celui de la chaussée;
- Sur le versant arrière de la toiture une large lucarne a permis l'aménagement des combles en salle de jeux;
- La maison de droite (n°68) présente des rehausses de façades sur la totalité de la largeur des façades, en façade avant au-dessus de la corniche;
- Le couvert végétal : les jardins sont orientés au Nord/Nord-Ouest;

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

- Remplacement de la lucarne par la rehausse de la façade arrière;
- Isolation de la façade arrière par l'extérieur;
- Amélioration de l'isolation de la toiture à versants;
- Isolation de la toiture plate de la lucarne;
- Remplacement des châssis des façades;
- Isolation du plancher du rez-de-jardin par rapport aux caves;

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

- Le programme d'une maison unifamiliale est maintenu;
- La façade arrière est rehaussée comme celle de la maison de gauche;

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

- en matière de programme :
- les combles sont aménagés en deux chambres et salle de bains avec WC séparé;
- en matière d'implantation et de gabarit :
- la lucarne est démontée pour être remplacée par la rehausse de la façade arrière recouverte d'une toiture plate;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
- la maison dispose d'un garage;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
- la façade arrière est enduite, la teinte n'est pas précisée,
- les châssis sont remplacés par des châssis de teinte blanche dont le matériau n'est pas spécifié;

En séance, l'architecte précise que les châssis seront en bois et l'enduit de façade arrière en enduit de teinte claire ;

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

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

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :

- non respect de l'article 3.1.3 - gabarit qui prescrit : « *Les hauteurs maximales bâties sont définies par le nombre de niveaux ordinaires indiqués au plan (3). Cette indication informe du nombre de niveaux imposés. Seul, un niveau de moins peut être autorisé. Le niveau du trottoir à l'alignement et dans l'axe de la façade, est pris comme niveau de référence pour déterminer cette hauteur. Cette dernière est mesurée de ce point du terrain jusqu'au bord supérieur de la corniche. Les parties de façades qui présentaient une inclinaison sur l'horizontal comprise entre 70 et 90°, interviennent dans le calcul de la hauteur. La toiture à versants ne peut comprendre qu'un seul niveau et s'inscrira dans un gabarit limité par des plans à 45°, à partir des fronts de bâtisse avant et arrière.* » en ce que le versant arrière de la toiture est transformé en toiture plate par la rehausse de la façade et peut être considérée comme un 4^{ème} niveau en dérogation,
- vu que le rez de chaussée ne comprend pas de pièce de vie et le programme de la maison unifamiliale de 4 chambres;
- vu que la dérogation s'exprime en façade arrière et se raccorde au gabarit de la maison voisine de gauche, la dérogation se justifie;
- non-respect de l'article n°3.1.5 - Toiture qui prescrit " *La toiture est obligatoirement à versants. La forme de la toiture doit être en harmonie avec celle des toitures environnantes. Les toitures présenteront une inclinaison de 45° maximum et seront couvertes par des tuiles ou des ardoises dont la forme et la couleur s'harmonisent avec les matériaux de couverture des bâtiments environnants. Les toitures des constructions formant un ensemble, seront parfaitement harmonisées entre elles (niveaux corniches, pentes et matériaux de couverture). Les lucarnes sont autorisées. Elles ont une largeur de maximum 1,50m et l'espace entre les lucarnes ainsi que la limite mitoyenne, est de maximum 1m. Elles sont couvertes d'une toiture en pente.* » en ce que la largeur de la lucarne dépasse 1,50 mètres. La demande ne s'assimile pas à une lucarne étant étendue sur la largeur de la façade mais à la rehausse de la façade arrière. La dérogation de cet article est dès lors nulle et non avenue;
- application de l'article 126§11,2 du CoBAT : demande de dérogation suivante au règlement régional d'urbanisme pour un projet situé dans un PPAS :
 - non-respect de l'article n°6§2 du Titre I du RRU qui prescrit "*la largeur des lucarnes ne peut dépasser les 2/3 de la largeur* ", en ce que la lucarne proposée dépasse cette proportion. La demande ne s'assimile pas à une lucarne étant étendue sur la largeur de la façade mais à la rehausse de la façade arrière. La dérogation de cet article est dès lors nulle et non avenue;
- Considérant que la demande déroge également au règlement régional d'urbanisme Titre 2, article 10 en matière de luminosité naturelle pour certaines chambres, les baies existantes n'étant pas modifiées. Cependant en vue d'augmenter l'éclairage naturel, les faux croisillons des châssis sont supprimés en façade avant;

Conditions à inscrire dans le permis

- la teinte de l'enduit de façade arrière est claire;
- les châssis sont en bois peint en blanc;

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

Avis FAVORABLE unanime et sans condition de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, avec octroi de dérogations au plan particulier d'affectation du sol, articles n°3.1.3 et 3.1.5, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7,

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 19/08/2020
objet n° 04

Dossier 16-45182-2020 - Enquête n° 142/2020

Demandeur : ACCENT Jobs For People NV c/o Madame Katrien Vanesscher

Situation : Chaussée de Waterloo, 1571

Objet : mettre en conformité l'aménagement de la zone de recul et projet de pose d'un totem lumineux

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45182-2020 introduite, en date du 13/02/2020, par la N.V. ACCENT Jobs For People c/o Madame Katrien Vanesscher;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité l'aménagement de la zone de recul et le projet de pose d'un totem lumineux sur le bien sis chaussée de Waterloo, 1571;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zones de servitudes au pourtour des bois et forêts, zones d'habitation à prédominance résidentielle, le long d'un espace structurant;

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

Vu que la demande se situe à proximité directe d'un site visé par l'ordonnance du 01/03/2012 relative à la conservation de la nature (réserve naturelle, réserve forestière ou zone « Natura 2000 ») et que l'article 126, §2, 2°a s'applique (avis de l'IBGE);

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

- Le terrain est déjà bâti dans la continuité urbanistique de cette rive de la chaussée de Waterloo;
- La chaussée de Waterloo, axe structurant et très passant, sépare le bien de la zone Natura 2000;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

- application de la prescription particulière n°16 al 3 du plan régional d'affectation du sol, en matière de zone de servitudes au pourtour des Bois et Forêts;

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 Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°39 §1 - qui prescrit « § 1. La publicité associée à l'enseigne, scellée ou posée sur le sol, n'est pas autorisée en zones interdite et restreinte. L'enseigne, scellée ou posée sur le sol, peut être autorisée en zones interdite et restreinte dans les conditions suivantes :
 - 1° il n'y a pas d'autre moyen de signaler l'activité, notamment parce que l'immeuble est en retrait ou non visible depuis la voie publique;
 - 2° ne pas dépasser un dispositif par immeuble;
 - 3° être scellée ou posée dans l'espace privé sans saillie sur l'espace public;
 - 4° avoir une surface totale cumulée pour l'immeuble, toutes activités confondues, maximale d'1 m² par 10 m de façade, avec une hauteur maximum de 3 m; »;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 16/06/2020 au 30/06/2020 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *Après étude du dossier, les propositions du demandeur sont très largement en contradiction avec l'esprit et la lettre de la réglementation existante à cet égard. Le RCU adopté le 26 mai 2011 par votre Collège fixe clairement les limites de la signalisation commerciale;*
- *En effet, ce totem de très grande hauteur serait ancré au sol dans une zone de recul, normalement non aedificandi et déjà enlaidie par sa transformation en parking pour voitures. Il serait placé verticalement*

et son éclairage qui, selon l'article 30 du règlement doit être dûment motivé en fonction du type de commerce, n'aurait aucune raison d'être, s'agissant d'un bureau administratif d'une entreprise de travail temporaire;

- *En ce qui concerne le bon aménagement des lieux, dont les autorités communales sont garantes, cette enseigne lumineuse massive privée serait choquante pour marquer l'entrée de la commune d'Uccle sur la chaussée de Waterloo;*
- *Enfin, et c'est peut-être le plus important pour la préservation de l'intérêt public et de la sécurité routière, ce totem viendrait très fortement en concurrence avec l'éclairage public, cas expressément interdit par l'article 26 du règlement cité ci-dessus, et pourrait distraire les automobilistes qui doivent redoubler de prudence à ce point précis, où ils doivent se préparer au rétrécissement de la chaussée de 2 à 1 voie;*
- *S'agissant enfin de la mise en conformité de l'aménagement de la zone de recul, opposition à des mises en conformité qui sont en réalité la régularisation de faits accomplis non autorisés par la législation existante et appelle le Collège à contester systématiquement ces situations plutôt qu'à les régulariser;*
- *L'affectation licite est un cabinet médical (dentistes) alors que l'affectation présentée ne correspond pas à la situation existante de droit. Cette nouvelle affectation ne nécessite pas une signalisation de nuit qui engendre l'usage de l'éclairage du totem;*

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

Suppléments de délais : //

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

13/02/2020 : dépôt de la demande;

+1j (30/03/2020) : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

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

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

Vu les dispositions exceptionnelles prises par le Gouvernement et leur impact sur les enquêtes publiques et sur l'organisation des séances de la Commission de concertation.

16/06/2020 au 30/06/2020 inclus: enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

19/08/2020 : séance publique de la Commission de concertation;

MOTIVATION DE L'AVIS

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat urbanisé en ordre ouvert au départ de la rive impaire de la chaussée de Waterloo entouré de beaux espaces de jardins, et est en vis-à-vis de la lisière ouest de la forêt de Soignes,
- En effet, dans cette partie sud-est du territoire communal, la chaussée de Waterloo, axe d'entrée de ville à grand trafic, sépare la Forêt de Soignes d'un quartier d'habitation aux grandes parcelles bien arborées,
- La parcelle cadastrée 4^{ème} division, Section H, n°2y23, sur laquelle porte la demande :
 - se situe le long de la chaussée de Waterloo, et fait donc face à la Forêt de Soignes,
 - est orientée à l'Est du côté de cette grande voirie et à l'Ouest du côté du jardin,
 - présente une pente légèrement ascendante depuis l'alignement de la chaussée vers l'intérieur de l'îlot,
 - présente une forme irrégulière et plus ou moins triangulaire, dont le petit côté se situe à l'alignement, soit $\pm 21,80$ mètres et l'hypoténuse forme la limite parcellaire droite, soit ± 69 mètres,
- Elle comprend un petit immeuble de gabarit R+2+étage en recul selon un programme mixte d'équipement et de 3 appartements, soit :
 - le rez-de-chaussée et le premier étage partie avant en clinique dentaire;
 - 3 logements aux étages;
- La parcelle comprend également l'aménagement d'un parking (8 emplacements) en zone de recul, tout en conservant une haie à front de chaussée, complété d'un recul arbustif, de sorte à assurer la continuité du paysage verdurisé des zones de recul le long de la chaussée;
- L'immeuble voisin (n°1573) situé du côté gauche de la parcelle sur laquelle porte la demande :
 - est affecté en bureau;
 - présente une implantation en recul marqué par rapport à la chaussée,

- dispose, dans ce recul, d'un parking dont la mise en œuvre a nécessité un déblai du relief du terrain et la création d'un talus à la hauteur du bâti,
- présente un gabarit de R+1+ toiture pavillonnaire,
- La maison voisine de droite (n°1569), présente :
 - une implantation également en net retrait par rapport à la chaussée, et à un niveau nettement plus élevé que celui du projet sur lequel porte la demande, en raison de l'important talus que présente cette parcelle le long de l'alignement,
 - un gabarit de R+1+ toiture pavillonnaire aux larges lucarnes donnant l'impression d'un second niveau sur l'angle gauche de la maison, proche de la limite parcellaire avec le terrain sur lequel porte la demande,
- Vu les grandes superficies des parcelles et malgré la proximité de l'angle que forme la chaussée avec l'avenue des Aubépines, le bâti environnant, de gabarit similaire à celui de la maison de droite, est implanté selon d'assez grandes distances des limites des parcelles,

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

- La mise en conformité implicite de :
 - l'aménagement de la zone de recul non conformément au permis en vigueur, notamment en ce qui concerne les zones de plantations;
 - le changement d'affectation d'un équipement d'intérêt collectif en commerce de services;
- L'implantation d'un totem lumineux à l'entrée de la parcelle;

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

- Le projet (totem et mise en conformité) tend à altérer les qualités paysagères de la zone de recul le long de cet axe structurant et faisant face à la Forêt de Soignes;
- La demande est muette quant au changement d'affectation de l'activité mixte, alors que la situation existante de droit autorise un équipement d'intérêt collectif (cabinets dentaires). **Si la surface d'affectation en équipement (situation existante de droit) est supérieure à 150 m² et que la totalité en est projetée en commerce, le projet n'est pas envisageable car en ZHPR au regard du prescrit du PRAS ;**
- **Les dimensions et la typologie retenues pour le totem lumineux ne rencontrent pas les objectifs au RRU et du RCU en la matière ;**

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, relatif à l'application de la prescription particulière 16 al.2 du PRAS (actes et travaux dans la zone non aedificandi entre 60 et 30 mètres) :
 - Le projet, tant de mise en conformité des zones ppalntées, que de l'installation du totem lumineux, nuisent aux qualtés paysagères de la zone de recul et ne s'inscrivent pas dans les objectifs de la prescription;
 - Le permis d'urbanisme a autorisé 8 emplacements de stationnement aux motifs de l'utilisation de l'équipement d'intérêt collectif, et ce au terme d'une procédure ayant nécessité plusieurs modifications;
- En ce qui concerne le motif d'enquête, relatif à la dérogation à l'article 39 §1 du Titre VI du RRU (enseigne scellée ou posée sur le sol en zones interdite et restreinte) :
 - L'immeuble, de par son implantation et sa typologie épurée, est bien visible depuis l'espace public, bien qu'implanté en retrait;
 - Les dimensions prévues pour le totem, qui plus est lumineux, sont trop importantes compte tenu de l'échelle de la zone et de son développement carrossable;

Considérant que la demande, telle que présentée, ne répond pas au bon aménagement des lieux,

Avis DEFAVORABLE unanime en présence du représentant de Urban.brussels-Direction de l'Urbanisme aux motifs émis ci-dessus, et 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 19/08/2020
objet n° 05

Dossier 16-45194-2020 - Enquête n° 149/19

Demandeur : S.P.R.L. XAL PARTNERS c/o Monsieur Xavier Boutin

Situation : Avenue du Prince d'Orange 6

Objet : Démolir et reconstruire une habitation unifamiliale

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45194-2020 introduite, en date du 20/02/2020, par la S.P.R.L. XAL PARTNERS c/o Monsieur Xavier BOUTIN;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à démolir et reconstruire une habitation unifamiliale sur le bien sis avenue du Prince d'Orange, 6;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) N°48bis et ter QUARTIER SUD-EST (AR du **10.06.1993**) et se conforme à ce plan particulier d'affectation du sol;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

- o application de la prescription générale n°0.12 du plan régional d'affectation du sol, en matière de démolition d'un logement;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 16/06 au 30/06/2020 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

20/02/2020 : dépôt de la demande;

16/04/2020 : accusé de réception complet;

Vu les reports de mesures particulières de publicité et de réunions de la Commission de concertation en raison de la pandémie COVID 19

16/06/2020 au 30/06/2020 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

19/08/2020 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

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

- o l'avis du Service Technique de la Voirie sollicité 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 :

- o Le quartier dans lequel se situe la demande, proche de la chaussée de Waterloo, est bâti en ordre ouvert,
- o La parcelle est longue de plus de 100 mètres et comprend en fond de parcelle un ancien terrain de tennis,
- o Le jardin s'évase à l'arrière,
- o La maison n°6 sur laquelle porte la demande présente un gabarit R+T, des façades blanches et toiture en ardoises, avec un garage en mitoyenneté,
- o La maison de droite (n°8) est implantée sur une plus large parcelle, plus profondément, et avec un volume implanté en avant et en mitoyenneté,
- o La maison de gauche (n°4), et les maisons suivantes jusqu'à la chaussée sont implantées à la même profondeur que la maison n°6,
- o Les zones latérales entre ces deux maisons sont étroites (entre 2,50 et 3 mètres),
- o La maison existante comprend les lieux de séjour, cuisine, un bureau et une salle de jeux. Dans les combles, 5 chambres et 2 petites salles de bain,

- Le terrain est en pente ascendante depuis la voirie,

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

- La démolition de la maison existante,
- La construction d'une villa 4 façades, d'un pool house et d'une piscine extérieure,

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

La villa projetée est implantée en long, et est couverte d'une toiture plate verdurisée,

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

- en matière de programme :
 - le demi-sous-sol par rapport à la voirie est enterré en façade arrière. Il comprend un garage pour 2 véhicules, des vélos, une salle de jeux, un home cinéma, des caves,
 - le rez-de-jardin comprend le séjour, cuisine, salle de jeux, 5 chambres, 3 salles de bains,
 - le 1^{er} étage est destiné à une salle de musique et 2 bureau de chacun 19 m²,
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - le plan s'étend sur 35 mètres de long, sur 9,92 mètres de large, dans la zone constructible,
 - le garage est étendu dans la zone latérale de droite, tout en laissant une zone de 2,50 mètres libre de toute construction,
 - le gabarit du projet respecte le principe du dégagement en pyramide à 45° prescrit par le plan particulier d'affectation du sol,
 - le pool house a une superficie importante en intérieur d'îlot (64 m²) et comprend des fonctions qui peuvent être situées dans le bâti principal,
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - le matériau des abords carrossables est en gravier stabilisé,
 - les 5 premiers mètres de la rampe de garage présentent une pente de 4%, ce qui est conforme au plan particulier d'affectation du sol et au RRU,
 - la zone de recul est plantée de 4 arbres à haute tige,
 - au fond du jardin, le pool house s'étend sur 20,50 mètres. L'ensemble pool house, plage et piscine couvre une surface de 221 m². Entre le pool house et la piscine, le revêtement de sol est engazonné. Ces éléments sont situés dans la zone de bâtisse du PPAS,
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le garage permet le stationnement de 2 véhicules et des vélos,
- en matière de gestion des eaux de pluies et égouttage :
 - la citerne d'eau de pluie et le bassin d'orage sont situés à l'avant du garage. Il n'est pas prévu de ré-infiltration par le bassin d'orage, hors la dimension du terrain le permet aisément,
 - l'eau de pluie sera réutilisée pour le jardin, les vidoirs et les wc,
 - la piscine est située à plus de 70 mètres de l'avenue, le back wash doit être relié aux égouts, ce qui est possible vu le relief du terrain,
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - les façades sont prévues en brique orange (brique de Toulouse avec relief), avec des châssis laqué de teinte noire mate,
 - les matériaux du soubassement en façade avant ne sont pas précisés,

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

Le projet est soumis au motif inhérent au plan régional d'affectation du sol : application de la prescription générale n°0.12 du plan régional d'affectation du sol, portant sur la démolition d'un logement :

- La démolition de la maison peut se justifier en absence de caractère typique architectural, de son implantation proche des limites latérales de la parcelle et de son gabarit qui ne répondent pas aux objectifs du PPAS, comme les 2 maisons de gauche,
- Sur les 2 terrains de droite, plus larges, les villas sont implantées en plus fort recul. En fond de parcelle une ancienne ferme carrée réhabilitée en bureau est implantée en profondeur,
- Le projet se situe dès lors entre deux types d'implantation, à gauche proche de la voirie, à droite, implantée en fort recul,
- Le projet vise une implantation qui respecte le PPAS, à 5 mètres des limites de la parcelle, sur une longueur de 35 mètres. Le jardin est profond et plus large en fond de parcelle où sont implantés le pool house et la piscine, à l'arrière de l'ancienne ferme,
- Le projet, en réduisant la largeur de la façade, élargit les zones latérales, ce qui permet une meilleure perméabilité visuelle vers les intérieurs d'îlot, objectif du PPAS,

○ Le gabarit limité à un niveau pour la partie arrière de la villa (les 9 derniers mètres) et l'étage en recul respectent le principe de la pyramide à 45°,

○ Le recul de l'étage de ± 5 mètres par rapport à la façade avant réduit également l'impact de cet étage,

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

○ préciser le matériau et la teinte du soubassement;

○ proposer la ré-infiltration des eaux de pluie dans le terrain ;

○ réduire la superficie du pool house en limitant sa fonction à l'usage de la piscine et ses accessoires (vestiaires, wc, douches, ..) à l'exclusion des pièces de séjour ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

○ de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme peut être maintenu;

○ d'être accessoires en ce que l'infiltration des eaux de pluie doit être assurée;

○ de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que l'impact en intérieur d'îlot du pool house doit être réduit;

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

○ de modifier les formulaires en conséquence;

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

Avis FAVORABLE unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis présence du représentant de Urban.brussels-Direction de l'Urbanisme, aux conditions émises ci-dessus, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7 et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 191 du CoBAT.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 19/08/2020
objet n° 06

Dossier 16-45002-2019 - Enquête n° 140/2020

Demandeur : S.P.R.L. MUSES 9 - Madame Vanessa Rosen

Situation : Avenue des Muses, 9

Objet : construire une conciergerie sous forme d'un volume indépendant, à l'arrière de la maison principale

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45002-2019 introduite en date du 19/11/2019, par la S.P.R.L. MUSES 9 c/o Madame Vanessa Rosen;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à construire une conciergerie sous forme d'un volume indépendant, à l'arrière de la maison principale, sur le bien sis avenue des Muses, 9;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) N° 48 - QUARTIER SUD-EST - AGRBC du 10/06/1993, et s'y conforme;

Considérant que la demande se situe sur le lot n°14 du permis de lotir (PL) n° 9bis octroyé par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date du 08/02/1963 et non périmé pour le lot sur lequel porte la demande, et y déroge;

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

Vu que la demande se situe à proximité directe d'un site visé par l'ordonnance du 01/03/2012 relative à la conservation de la nature (réserve naturelle, réserve forestière ou zone « Natura 2000 ») et que l'article 126, §2, 2°, b du CoBAT s'applique (évaluation appropriée des incidences);

que la demande est susceptible d'affecter ce site et a fait l'objet d'une évaluation appropriée des incidences en application de l'article 126, §2, 2°;

Considérant à cet égard que la parcelle comprend un grand développement en connexion avec le bois de Verrewinkel et une zone de transition entre celui-ci et le jardin, via une zone d'arbres;

Que dès lors, la demande est susceptible d'affecter ce site et a fait l'objet d'une évaluation appropriée des incidences;

Que la délivrance du permis de lotir est postérieure au 01/01/1981 et que l'article 188/7, alinéa 2 du CoBAT a imposé que le dossier soit soumis aux mesures particulières de publicité au motif qu'il est susceptible d'affecter ce site;

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 ou un permis de lotir :

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogation suivante au permis de lotir : implantation;
- la demande est soumise à une évaluation appropriée des incidences du projet ou installation sur un site Natura 2000 (art. 188/7, al. 2 du CoBAT);

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 16/06/2020 au 30/06/2020 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *SOS Kauwberg - Uccle Natura - association sans but lucratif fait les observations suivantes :*
 - *Leur association, attentive aux projets présentant un risque d'atteinte aux zones naturelles protégées, désire attirer l'attention sur le permis demandé avenue des Muses 9, situé en bordure de la zone forestière classée et zone Natura 2000 du bois de Verrewinkel;*

- *Dérogation PRAS 16 et PL 9 bis, implantation en dehors de la zone de bâtisse :*
 - *Le projet de construction s'implante dans la zone des 60 m de la zone de servitude des bois de la prescription 16 du PRAS et demande une dérogation d'implantation par rapport à la zone de bâtisse du permis de lotir de moins de 10 m par rapport à la limite de propriété;*
 - *La justification invoquée par le fait que le bâtiment serait à moitié en sous-sol n'est pas exacte puisque le terrain existant sera dégagé et creusé pour permettre l'accès et qu'il s'agit bien d'un rez-de-chaussée plus toit plat, comme indiqué sur le plan et non pas d'un sous-sol;*
 - *La zone de terrasse de 2 m sur 5m et les aménagements extérieurs dont escalier, couvrent une superficie de 34 m² (85 m² au sol – 51 m² bâti) et empiètent par son ampleur sur la zone de protection des arbres (PPAS 48 bis et ter) et notamment sur les racines des arbres proches (érable de 200cm de circonférence et arbre n°3) et seront situés à 2,5m de la limite de propriété voisine;*
- *Implantation dans la pente plus accentuée du terrain. Risque d'érosion :*
 - *Le relief du terrain présente une forte différence d'altitude entre le haut côté rue et le bas vers le bois de Verrewinkel. La déclivité de près de 15 m relativement douce dans la zone de bâtisse s'accroît fortement dans les derniers 15 m vers le bois.*
 - *Le choix d'implantation du logement dans la pente et vers la pente la plus accentuée des 15 derniers m qui donne sur le bois de Verrewinkel semble peu judicieux. Lors des travaux d'excavation un éboulement ou une zone d'érosion pourrait se créer qui pourrait endommager la zone de protection d'arbres voire le site protégé. Une étude de stabilité du terrain a-t-elle été faite pour en considérer la stabilité ?*
- *Gestion des eaux et égouttage. Station d'épuration et drains dispersant. Plus tard envoi vers le réseau d'égouttage via le bois de Verrewinkel :*
 - *L'égouttage de la zone de servitude de Vivaqua est, il semble, relié au collecteur sud via le bois de Verrewinkel et rien ne s'oppose donc à une liaison des eaux usées vers l'égout dès maintenant; Comme le logement se situe dans la pente sur la droite du terrain, par où la conduite d'égouttage va-t-elle traverser pour rejoindre cette servitude de Vivaqua située sur la gauche ? Est-ce mentionné dans la demande ?*
 - *L'évaluation de la capacité de la station d'épuration actuelle n'est pas précisée pour absorber le surplus d'eau usée. Un dysfonctionnement serait dommageable pour la zone Natura en contre-bas;*
- *Evaluation appropriée Natura 2000 :*
 - *Bien que la construction paraisse de petite dimension par rapport au bâtiment principal, son implantation et ses abords sont préoccupant pour les habitats et espèces protégées car le site se trouve au PRDD dans la zone de renforcement de la connectivité du réseau écologique et en bordure du bois de Verrewinkel dans la pente vers la ZSC;*
 - *3.2.2 Mortalité directe de la faune :*
 - *Grandes baies vitrées;*
 - *Le risque de collision de l'avifaune contre les grandes baies vitrées n'est pas négligeable. L'ajout d'une baie vitrée supplémentaire dirigée vers la zone protégée s'ajoute à celles existantes et en accroît l'ampleur;*
 - *3.2.2.2 Perturbation due à la lumière :*
 - *Les chauves-souris européennes sont très sensibles à la lumière artificielle qui perturbe leur route de vol et les empêche d'atteindre leur zone de nourrissage. Alors que les insectes sont attirés par les lumières et finissent par y succomber. L'évaluation conclut à un impact non significatif pour l'éclairage intérieur mais le fait de diriger la nouvelle baie vitrée vers le site protégé ajoute un impact à ceux existant;*
 - *L'éclairage extérieur est plus problématique encore mais le projet ne précise pas quel serait cet éclairage. Le dossier est donc incomplet sur ce point. Le minimum d'éclairage de*

préférence de couleur ambre, dirigé vers le bas et si possible à allumage automatique lors du passage semble recommandé pour la protection des espèces sensibles;

- *Si le permis devait être octroyé ils demandent que toutes les recommandations faites en conclusion de l'évaluation appropriée soient reprises in extenso dans le permis d'urbanisme.*
- *Conclusion :*
 - *L'implantation du projet semble peu judicieuse car elle déroge aux prescrits du permis de lotir en ce qui concerne l'implantation.*
 - *Elle se situe et creuse dans la déclivité en bordure de la forte pente boisée vers Natura 2000 et le chantier pourrait éroder le sol vers la zone protégée.*
 - *Le système d'égouttage n'est pas précisé alors que le collecteur sud est installé et que la jonction de la servitude de Vivaqua qui traverse la propriété est connectée à ce collecteur via le bois de Verrewinkel. Le tracé de la future connexion vers ce collecteur de Vivaqua n'est pas précisé dans la présente demande.*
 - *Enfin, une implantation alternative dans la partie de bâtisse, en amont vers le côté rue, sur la gauche de la propriété et proche de la zone de servitude de passage de la conduite de Vivaqua permettrait une connexion facile des eaux usées vers cette servitude et réduirait considérablement les impacts potentiels relevés par l'évaluation appropriées car beaucoup moins proche de la zone Natura 2000;*

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

Suppléments de délais : //

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

19/11/2019 : dépôt de la demande;

30/01/2020 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

18/02/2020: réception des compléments;

18/02/2020 +1j (04/04/2020) : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

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

02/04/2020 : accusé de réception d'un dossier complet;

Vu les dispositions exceptionnelles prises par le Gouvernement et leur impact sur les enquêtes publiques et sur l'organisation des séances de la Commission de concertation;

16/06/2020 au 30/06/2020 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

19/08/2020 : séance publique de la Commission de concertation;

MOTIVATION DE L'AVIS

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

- Le nouveau propriétaire des lieux désire ajouter une conciergerie dans l'organisation de son habitation. Mais il est soucieux de développer un espace de vie agréable et confortable, en accord et harmonie avec le reste du bâtiment;
- Le projet consiste donc en un nouveau volume simple et épuré en béton, indépendant du reste des autres volumes, mais intégré dans le paysage et à l'architecture sobre existante;
- L'implantation déroge au permis de lotir en vigueur si on considère ce bâtiment comme un rez-de-chaussée (cf. 10m de recul // limite de parcelle). Mais en réalité son niveau d'implantation correspond à un demi-niveau encore + bas que le sous-sol actuel. Une dérogation à la zone d'implantation est sollicitée car il n'a pas été possible d'écarter davantage la conciergerie au risque de priver à la fois de vue et de lumière la piscine existante en sous-sol;
- Pour le reste le projet ne demande aucune dérogation aux autres réglementations en vigueur sur la parcelle, ni même au RRU. Il n'empiète pas non plus sur la zone de protection d'arbres présente en partie arrière du site;
- La conciergerie sera un espace de vie lumineux et bénéficiant d'une vue vers les espaces paysagers, plutôt qu'un espace restreint cantonné en sous-sol, mal éclairé et mal ventilé comme c'est bien trop souvent le cas pour ce type de programme;

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

- Le projet propose l'aménagement d'un logement accessoire, mais bénéficiant de son autonomie, et situé à l'arrière de la maison de sorte à pouvoir jouir des vues vers le jardin paysager;

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

- en matière de programme :
 - le projet propose l'aménagement d'un logement secondaire présentant de belles qualités d'habitabilité et s'implantant à l'arrière de la maison, ce qui est compatible avec le prescrit du PPAS et du Permis de Lotir;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - le projet propose une volumétrie sobre, épurée et limitée, de sorte à s'harmoniser avec l'architecture de la maison existante et avec l'aménagement de cette parcelle;
 - l'implantation proposée tient en effet compte des spécificités paysagères et bâties de la parcelle. Toutefois, cette option du projet tend à rapprocher le bâti des arbres périphériques de la parcelle et de la zone Natura 2000 jouxtant le terrain;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - le projet propose de couvrir la nouvelle construction par une toiture plate;
 - une petite terrasse est aménagée à l'arrière de la conciergerie en tenant compte de l'implantation des arbres périphériques;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - la maison dispose de plusieurs emplacements de stationnement;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - l'égout implanté à proximité du dite est fonctionnel, et le projet doit pouvoir s'y raccorder;
 - pour information, le terrain faisant l'objet de la demande n'est pas en ordre de Permis d'Environnement alors qu'une microstation et des drains dispersants sont installés. Il y a lieu d'y remédier;

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

- En ce qui concerne l'application de l'article 126§11,1° du CoBAT (dérogation à un permis de lotir) - implantation :
 - Le projet s'implante à l'arrière de la maison et sur la droite du terrain, et dans la pente naturelle, de sorte à concentrer le bâti de ce côté et laisser une grande surface de jardin paysager d'un seul tenant, ce qui est respectueux du site en termes de transition avec l'espace vert que constitue le Bois de Verrewinkel;
 - Le volume émergeant est peu important compte tenu des spécificités de la parcelle, ce qui limite la dérogation;
 - Toutefois, le projet engendre l'aménagement d'un espace non bâti peu qualitatif entre la piscine et la construction secondaire. Il s'indique de compacter le bâti au profit de dégagements plus importants vers la zone Natura 2000 en implantant la construction secondaire contre la façade de la piscine ;
 - Les abords de la construction secondaire nécessitent d'être traités de manière plus respectueuse de la situation existante. Pour ce faire, il y a lieu de limiter significativement le mur de refend, réduire l'ouverture de la baie de la chambre et aménager le talus en pente douce autour de cette façade d'angle. La superficie de la terrasse nécessite également d'être réduite afin de correspondre davantage aux proportions du logement secondaire ;
- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'art. 188/7, al. 2 du CoBAT: demandes soumises à une évaluation appropriée des incidences du projet ou installation sur un site Natura 2000 :
 - Le projet a fait l'objet d'une évaluation appropriée relative aux incidences sur la zone Natura 2000. Cette dernière conclut à :
 - Le jardin est scindé en deux espaces différents. Les espaces verts proches de la maison sont gérés de manière totalement ornementale avec implantation d'espèces non indigènes et pelouse rase. La biodiversité y est relativement limitée. Ces espaces sont limités au haut de la pente du talus. Le talus en tant que telle, repris en zone de protection des arbres est maintenu en partie sous couvert forestier. Au sein de ce talus et le long de la limite N2000 des plantations de hêtres de 2-3m de hauteur ont été récemment faites. Au sein de cette zone de 15m en pourtour du bois des aménagements de sentiers ainsi que certains aménagements ornementaux sont également présents, mais de manière limitée. Ces aménagements ont été réalisés lors de la réalisation des premiers travaux de construction;
 - Le relief du terrain est particulier. Une forte différence d'altitude existe entre la partie haute, côté voirie et la partie basse - arrière de la parcelle longeant la zone N2000. Cette déclivité est de près de 15 mètres. La pente est relativement douce dans la zone « habitation » et jardin d'ornement puis

très pentue sur les derniers 15 mètres. Ces différences de niveaux sont exploitées pour une intégration de certains niveaux de la résidence;

- Le périmètre objet de la demande, en tant que tel, est constitué d'une zone de pelouse rase, un massif arbustif taillé bas ainsi qu'un massif arbustif haut. Ces deux massifs sont non indigènes. À proximité du périmètre d'implantation, un peu plus bas dans la pente, se développe un érable sycomore d'une circonférence ± 200 cm;
- Cette superficie a peu de valeur écologique intrinsèque. Actuellement, la gestion des eaux de pluies se fait via une citerne d'eau de pluies ainsi qu'un bassin d'orage enterré avant envoi vers des drains dispersant en direction du bas de talus et de la zone N2000. Les eaux sales sont envoyées vers une station d'épuration autonome puis raccordé aux drains dispersants;
- Une servitude pour la pose d'une conduite Vivaqua faisant partie du réseau d'égouttage traverse la parcelle du projet en direction de la zone N2000. Celle-ci n'est actuellement pas opérationnelle mais il est prévu que les eaux du projet viennent se raccorder à celle-ci en lieu et place des drains dès sa mise en fonction;
- La demande de permis d'urbanisme qui porte sur la construction d'un bâtiment annexe à l'habitation principale existante et destiné à abriter une conciergerie (logement);
- Le périmètre objet de la demande reprend une superficie restreinte au pied du bâtiment existant. La superficie au sol des aménagements projetés, en ce compris les espaces extérieurs, représente $\pm 85\text{m}^2$;
- Ce nouveau bâtiment sera en partie enterré et composé que d'un niveau. La toiture sera aménagée en toiture extensive végétalisée. Afin d'accéder au logement, un nouvel escalier en béton sera aménagé depuis le haut du site. Ce logement disposera d'une large baie vitrée côté zone N2000. Face à cette baie vitrée sera aménagée une terrasse en bois de 2m x 5m;
- Le projet prévoit la plantation de nouvelles haies de lierres (*Hedera helix*) afin d'intégrer le bâtiment dans son milieu. Les eaux seront gérées de la même manière qu'actuellement, à savoir, rejet vers la station d'épuration autonome pour les eaux sales et vers le bassin d'orage pour les eaux de pluies¹. Ces eaux sont ensuite renvoyées vers des drains dispersant en attente de pouvoir être reliées au réseau d'égouttage;
- Le projet nécessitera une partie de déblaiement afin d'intégrer le bâtiment à son relief. Les travaux ne nécessiteront pas de coupe d'arbres. L'érable sycomore sera maintenu. Celui-ci est situé hors du périmètre objet de la demande et en contrebas sur le talus;
- La parcelle du site d'étude est reprise dans la zone de renforcement de la connectivité du réseau écologique;
- En ce qui concerne la végétation reprise dans la zone N2000 en contrebas de la zone du projet, il s'agit d'une zone forestière caractéristique avec une strate arbustive limitée. La strate herbacée est plus marquée avec la présence entre autres de la Ficaire fausse-renoncule;
- Au vu du projet et de la localisation avec le site Natura 2000 les interférences possibles sont :
 - La perte ou gain direct d'écotopes/biotopes → Pas d'incidence sur le site N2000 (projet hors N2000). Impact potentiel sur les biotopes présents toutefois de faibles valeurs écologiques;
 - La mortalité directe de la faune liée → Incidences potentielle lors de la taille/réaménagement des zones buissonnantes et arbustive-haies sur les nidifications potentielles;
 - Diminution de la qualité de l'habitat par des perturbations chimiques liées au chantier (risque de pollution par les engins de chantier) et à la phase « d'habitation » (perturbation des écosystèmes et pollution des eaux liées aux produits phytosanitaires et engrais potentiels);
 - La diminution de la qualité de l'habitat par des perturbations physico-morphologiques → Pas d'incidence périmètre en dehors de la zone Natura 2000;
 - La diminution de la qualité de l'habitat par des perturbations du comportement naturel des animaux : Incidences potentielles liées à la lumière, et aux activités/présence humaine;
 - Le morcellement des habitats → Pas d'incidence car le projet est situé en dehors de la zone N2000 et accolé à une habitation existante;
- L'évaluation appropriée propose des recommandations qu'il s'indique de respecter tant pour la phase chantier que pour la phase habitation. Il y a lieu de reprendre toutes les recommandations de l'EAI surtout en ce qui concerne le chantier, les baies vitrées, l'éclairage extérieur et la gestion des espaces verts sans produits phytosanitaires;

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

- compacter le bâti au profit de dégagements plus importants vers la zone Natura 2000 en implantant la construction secondaire contre la façade de la piscine ;
- Les abords de la construction secondaire nécessitent d'être traités de manière plus respectueuse de la situation existante. Pour ce faire, il y a lieu de limiter significativement le mur de refend, réduire l'ouverture de la baie de la chambre et aménager le talus en pente douce autour de cette façade d'angle. La superficie de la terrasse nécessite également d'être réduite afin de correspondre davantage aux proportions du logement secondaire ;
- reprendre toutes les recommandations de l'étude appropriée des incidences sur la zone Natura 2000, surtout en ce qui concerne le chantier, les baies vitrées, l'éclairage extérieur et la gestion des espaces verts sans produits phytosanitaires;
- adapter le réseau d'égouttage en fonction de ce qui précède;
- se conformer aux dispositions légales en matière de permis d'environnement pour la micro-station d'épuration et les drains dispersants;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

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

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

L'avis favorable unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au permis de lotir, et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 126/1 ou 191 du CoBAT. La dérogation au Permis de Lotir en matière d'implantation est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 19/08/2020
objet n° 07

Dossier 16-45139-2020 - Enquête n° 146/220

Demandeur : Monsieur Virish Beeharry

Situation : Avenue Adolphe Wansart 17

Objet : mettre en conformité la construction de murs de séparation de jardin et la modification du relief du sol

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45139-2020 introduite, en date du 24/01/2020 par Monsieur Virish Beeharry;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité la construction de murs de séparation de jardin et la modification du relief du sol sur le bien sis avenue Adolphe Wansart, 17;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) N° 24 - QUARTIER DE LA MONTAGNE - AR du 23/04/1958, et y déroge;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

Vu que les mesures particulières de publicité (sous forme d'une enquête publique et avis de la Commission de concertation) ont été d'application sur base de la demande telle qu'introduite pour les motifs suivants : motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci - demande régie par un plan particulier d'affectation du sol :

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol :
 - clôture de la zone de cours et jardins;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 16/06/2020 au 30/06/2020 inclus;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

Suppléments de délais : //

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

24/01/2020 : dépôt de la demande;

+1j (10/03/2020) : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

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

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

Vu les dispositions exceptionnelles prises par le Gouvernement et leur impact sur les enquêtes publiques et sur l'organisation des séances de la Commission de concertation.

16/06/2020 au 30/06/2020 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

19/06/2020 : séance publique de la Commission de concertation;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- La maison d'habitation sur laquelle porte la demande est implanté le long de l'avenue Adolphe Wansart;
- Elle dispose d'un jardin paysager en amont de la voirie;
- L'ensemble des jardins forment un intérieur d'îlot cohérent et paysager dont les limites séparatives des parcelles sont aménagées au moyen de haies vives;

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

- Le projet concerne la zone arrière (cours et jardins). Cette zone comprend une terrasse, accessible depuis le niveau rez-de-chaussée, et un jardin accessible depuis la terrasse via 5 marches. Préalablement aux travaux, des haies mitoyennes, à feuillage persistant, présentant une hauteur de plus de deux mètres, étaient présentes et délimitaient le terrain des parcelles voisines. Des murets « en dur » étaient également présent sur les parcelles des voisins;

- Le projet réalisé propose de créer un mur de part et d'autre de la terrasse, d'une hauteur de 180 cm et suivant le niveau des limites mitoyennes jusqu'à récupérer la pente du terrain via une mise en œuvre en « escalier ». Ces murs sont décalés, vers l'intérieur de la parcelle, afin de tenter de conserver les haies périphériques ;

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

- Le projet tend à réduire les aménagements paysagers de transition entre les parcelles au profit d'une modification d'aspect, peu intégrée à l'environnement de la parcelle. Toutefois, ces interventions sont perceptibles depuis l'intérieur de la parcelle et auront peu d'impact en périphérie de par le maintien des haies existantes ;
- Le profil du terrain n'est pas fondamentalement modifié. La pente est existante et reste inchangée ;
- Un mur était présent en fond de parcelle. Celui-ci était en bois (structure bois et parement bois) mais présentait un état de vétusté très important et n'assurait plus la stabilité. Un nouveau mur est créé, sur la même base que les murs en limites de propriétés (blocs béton avec cimentage et couvre-mur en pierre bleue);

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

- En ce qui concerne l'application de l'article 126 § 11, 1° du CoBAT (dérogation à un ppas) :
 - L'habitation faisant l'objet de la demande est une maison mitoyenne (deux façades) de type bel étage. A l'arrière, on retrouve un jardin enclavé. Une zone terrasse est accessible depuis le niveau des pièces de vie et le jardin est accessible via 5 marches depuis la terrasse;
 - Le projet prévoit la construction de murs de séparation, au niveau des limites séparatives, avec un recul par rapport aux axes mitoyens. Ces murs de part et d'autre de la terrasse présentent une hauteur de 180 cm (par rapport au niveau de la terrasse). Le terrain naturel présente une forte pente, ce qui réduira la hauteur des murs sur la longueur de ceux-ci. En fond de parcelle, ces murs seront rehaussés en escalier pour suivre la pente du terrain. Ces rehausses seront peu perceptibles pour le voisinage du fait du maintien des haies périphériques;
 - En fond de parcelle toujours, un mur sera également reconstruit afin de reprendre les terres du jardin voisin arrière. Initialement, un mur existait (structure et bardage bois) mais celui-ci présentait un état de vétusté très important et sa stabilité n'était plus assurée;
 - Les haies à feuillage persistant présentes en limite de propriété seront maintenues et les murs seront réalisés sur la propriété du demandeur;
 - Le projet déroge au point 3 de l'article V du PPAS n°24 pour la composition des murs. En effet, ceux-ci seront réalisés en béton recouvert d'un cimentage, or le PPAS prévoit des clôtures ou un muret bas, et ce en mitoyenneté. Le souhait est de pouvoir garantir une certaine intimité entre les différentes habitations. En effet, la largeur de façade est d'environ 7 mètres, ce qui apporte une certaine proximité avec les voisins directs. La mise en œuvre de ces murs permettrait, au niveau des terrasses, de garantir une certaine intimité visuelle. L'impact serait moindre au niveau du jardin et se rapprocherait des indications du PPAS accordant la mise en œuvre de muret bas. De plus, ces murs séparatifs sont implantés vers l'intérieur de la parcelle et non en mitoyenneté, de sorte à pouvoir rencontrer les objectifs du PPAS sur ce point ;
 - Le projet s'inscrit dans le respect des aménagements paysagers de cet intérieur d'îlot, conservant les zones de transition arbustives, ne nécessitant pas d'abattages d'arbres et limitant les zones minéralisées;

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

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

Avis favorable unanime et sans condition 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 plan particulier d'affectation du sol.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 19/08/2020
objet n° 08

Dossier 16-45198-2020 - Enquête n° 151/19

Demandeur : Monsieur Ahmet Fuat YÜKSEL

Situation : Avenue Brugmann 279

Objet : Réaménager une maison unifamiliale en deux unités de logement sous forme de deux duplex, avec rehausse du plancher de salle de bain à l'entre-étage en partie arrière

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45198-2020 introduite, en date du 21/02/2020, par Monsieur Ahmet Fuat Yuksel;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à réaménager une maison unifamiliale en deux unités de logement sous forme de deux duplex, rehausse du plancher de salle de bain à l'entre-étage en partie arrière sur le bien sis avenue Brugmann, 279;

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

- o 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 16/06/2020 au 30/06/2020 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

Suppléments de délais :

Report des délais en raison de la pandémie

- o Supplément de délai inhérent à la reprise d'actes d'instruction en application de l'article 126/1§6 ou de l'article 191/1§5 du CoBAT :
 - o 34 jours : supplément de délai inhérent au retard dans la notification de l'avis du SIAMU (09/4 au 28/05 = 49);

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

09/04/2020 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU et des instances à consulter dans le cadre de la procédure;

28/05/2020 : réception de l'avis du SIAMU;

Vu les reports de mesures particulières de publicité et de réunions de la Commission de concertation en raison de la pandémie COVID 19;

16/06/2020 au 30/06/2020 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

19/08/2020 : séance publique de la Commission de concertation;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- o Le quartier dans lequel se situe la demande est résidentiel, il est bâti en ordre fermé, implanté en recul sur l'avenue Brugmann;
- o Ce quartier, proche de la place Vanderkindere, est très bien desservi par les transports en commun;
- o La maison n°279 sur laquelle porte la demande est située proche de l'angle de la rue des Carmélites, le jardin arrière est petit, orienté à l'Ouest, et entouré de murs;
- o Les annexes sont sur deux niveaux, dans le prolongement de la cage d'escalier pour la travée de droite et dans le prolongement des pièces dans la travée de gauche;

- Le bâti environnant : les maisons de l'avenue ont des gabarits similaires, elles sont composées de 2 pièces en enfilade dans le bâti principal et d'une annexe;
- La maison de droite (n°277) a une annexe supplémentaire contre le mur mitoyen de gauche;
- La maison de gauche (n°281) a des annexes plus hautes;
- Le demi sous-sol côté rue est aménagé en garage et caves;

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

- La transformation et l'extension de la maison unifamiliale en deux logements en duplex,

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

- à l'arrière, les annexes sont transformées pour offrir une 3^{ème} pièce en enfilade sur la largeur de la parcelle, les planchers de l'annexe de droite sont donc démolis et le volume rehaussé d'1/2 niveau;
- les deux logements en duplex offrent un programme d'appartements de 2 chambres;

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

- le projet est compatible avec le gabarit du bâti et la bonne desserte en transports en commun;

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

- en matière de programme :
 - le logement en duplex du bas bénéficie du jardin, il est constitué d'un niveau traversant destiné aux espaces de vie et d'un étage réservé aux 2 chambres avec salle de jeux;
 - le logement en duplex du haut bénéficie d'une terrasse, le grenier étant aménagé en deux chambres;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - la rehausse de la travée de droite de l'annexe sur ½ niveau s'inscrit dans le profil du mur mitoyen de droite. Elle n'a pas d'impact sur les constructions voisines;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - le jardin est entouré de murs. Celui du fond de la parcelle est haut de deux niveaux;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le demi sous-sol est enterré en façade arrière. Il offre un garage permettant le stationnement de deux véhicules l'un derrière l'autre. La pièce avant un peu plus large, permet l'accrochage de vélos;
 - le quartier est bien desservi en transports en commun par les lignes de tram 4 et 92 de la STIB, en site propre, et est situé proche de la place Vanderkindere considérée comme un des nœuds intermodaux les plus importants de la commune (lignes de tram 7 et 3, station *Villo !* et station Cambio),
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - la façade arrière est enduite pour réuniformiser son aspect;
 - la façade avant n'est pas modifiée;

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

- En ce qui concerne l'application de la prescription générale 0.12 du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement), le gabarit du bâti permet de le diviser en deux appartements de plus de 100 m² chacun;

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

- le sous-sol doit permettre le stationnement de vélos pour les deux logements;

Considérant que cette modification répond aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme peut être conservé;
- d'être accessoire en ce que le stationnement de vélo doit être prévu;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le stationnement des vélos doit être assuré;

Considérant que cette modification est telle 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 la modification en y renseignant, selon le cas, l'article du CoBAT en application duquel la modification est apportée à la demande et, le cas échéant, pour l'article 191 la date de l'avis du Collège et/ou celle du Fonctionnaire délégué qui l'impose;
- de modifier les formulaires en conséquence;

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

Avis FAVORABLE unanime en présence du représentant de Urban.brussels-Direction de l'Urbanisme à la condition émise ci-dessus.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 19/08/2020
objet n° 09

Dossier 16-45146-2020 - Enquête n° 139/2020

Demandeur : S.A. ANIMAUX c/o Monsieur Guy Vanhemelen

Situation : Avenue Brugmann, 423 - 425

Objet : Au n° 423 : changer l'affectation des espaces d'habitation en équipement d'intérêt collectif; aménager 3 logements aux étages, transformation de la toiture, mettre en conformité l'aménagement de l'ascenseur - au n° 425 : création d'un accès vers le n° 423 afin de pouvoir agrandir la clinique vétérinaire au niveau du rez-de-chaussée du bien voisin

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45146-2020 introduite en date du 28/01/2020, par la S.A. ANIMAUX c/o Monsieur Guy Vanhemelen et portant sur les biens sis avenue Brugmann, 423 et 425;

Vu que la demande telle qu'introduite vise les actes et travaux suivants :

- au n° 423 : changer l'affectation des espaces d'habitation en équipement d'intérêt collectif; aménager 3 logements aux étages, transformer la toiture et mettre en conformité l'aménagement de l'ascenseur;
- au n° 425 : créer un accès vers le n° 423 afin de pouvoir agrandir la clinique vétérinaire située au rez-de-chaussée du bien voisin;

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

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

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; 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 1^{er} 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 16/06/2020 au 30/06/2020 inclus;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

Suppléments de délais :

- 27 jours : supplément de délai inhérent au retard dans la notification de l'avis du SIAMU;

Délai total en fonction de la procédure effective : 187jours;

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

28/01/2020 : dépôt de la demande;

+1j (14/03/2020) : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

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

24/03/2020 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;

Vu les dispositions exceptionnelles prises par le Gouvernement et leur impact sur les enquêtes publiques et sur l'organisation des séances de la Commission de concertation.

16/06/2020 au 30/06/2020 inclus: enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

19/08/2020 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 24/03/2020 et émis le 20/05/2020 et joint à la demande;

MOTIVATION DE L'AVIS

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

- Les deux immeubles mitoyens sur lesquels porte la demande sont implantés en ordre fermé et en retrait par rapport à l'alignement, le long de l'avenue Brugmann, dans le tronçon compris entre l'avenue Coghén au Sud et l'avenue de Boetendael au Nord;
- Les biens faisant l'objet de la demande, participent de par leur typologie et leurs aspects patrimoniaux, aux perspectives de cette avenue classée en ZICHEE par le PRAS;
- La maison de gauche (n° 425) dispose de nombreuses annexes en mitoyenneté avec le n° 423;
- L'immeuble voisin de droite formant l'angle avec l'avenue de Boetendael, est de facture plus contemporaine, et présente un gabarit général plus conséquent;

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

- L'objet de la demande du permis d'urbanisme se compose de 5 points distincts :
 - Demande de changement d'affectation du rez-de-chaussée : habitation en espace d'intérêt collectif;
 - Division d'une maison unifamiliale (n° 423) en 3 appartements et création d'un duplex au dernier étage avec extension ;
 - Mise en conformité d'un ascenseur qui a été placé par l'ancien propriétaire dans la cage d'escalier;
 - Démolition du niveau toiture pour créer un duplex traversant luxueux avec rehausse du mur mitoyen du 425;
 - Demande de percement du mur mitoyen entre le numéro 423 et le 425 afin que le centre vétérinaire puisse accéder et s'étendre au niveau du rez-de-chaussée du 423;
 - Immeuble n° 423 :
 - A l'origine la fonction principale et légale était celle d'une maison unifamiliale. Actuellement, la fonction principale reste de l'habitation mais un centre de prise de sang est installé depuis 1989 dans la première pièce de l'immeuble faisant face à l'avenue;
 - L'immeuble est composé actuellement d'une structure mixte : béton, bois et briques. Les châssis sont en bois en simple vitrage. Actuellement il souffre de ponts thermiques en façades avant et arrière car aucune isolation n'est présente;
 - L'immeuble est actuellement d'un gabarit inférieur à celui de ses 2 voisins. La création d'un logement (duplex) au dernier étage se veut dans le respect de la façade existante avec un meilleur usage de la grande terrasse qui se situe au troisième étage;
 - La façade à front de l'avenue et la façade arrière seront conservées dans leur intégralité. Seuls les châssis, dans la mesure du possible, seront remplacés et les nouveaux châssis reprendront l'esthétique actuelle;
 - Les terrasses arrière seront prolongées tout le long de la façade. Les garde-corps ne respectant pas la hauteur minimale de sécurité seront remplacés par des nouveaux en vitre;
 - Le projet consiste principalement, au 1^{er} étage, en la création d'un grand appartement traversant de trois chambres avec accès direct au grand jardin arrière, via un escalier en béton existant;
 - Au deuxième étage un appartement doté d'une chambre est créé en façade avant et un appartement de deux chambres en façade arrière. Ce dernier outre son accès via la cage d'escalier, possède une deuxième sortie de secours vers le jardin moyennant l'usage d'une échelle murale de secours extérieure existante mais à remplacer par une neuve;
 - Au troisième étage la toiture à versants est démolie pour reconstruire une unité de type duplex avec toiture plate et verte. Un retrait par rapport à l'axe mitoyen droit est créé afin de minimiser l'impact de la rehausse. Cette dernière ne devrait pas trop impacter la luminosité de l'immeuble voisin vu son implantation par rapport à l'axe nord-sud. (Voir plans);
 - Actuellement au rez-de-chaussée un centre de prise de sang est installé depuis 1989. L'espace du garage a été transformé en salle d'attente et un WC y a été installé. Le projet veut réhabiliter l'espace garage en garage affecté à un des appartements et donc vise à concentrer le centre médical dans la seule pièce à rue;
 - Lors de l'achat de l'immeuble la clinique vétérinaire présente dans l'immeuble voisin (avenue Brugmann, 425) a émis une offre d'achat du rez-de-chaussée afin de pouvoir s'élargir et proposer des services supplémentaires à sa clientèle. L'accès de cette nouvelle partie se ferait via un

perçement du mur mitoyen entre le 423 et 425. Vu que cette extension est liée à l'acceptation de la division de l'immeuble en appartements, la demande de permis pour le perçement du mur mitoyen a été regroupée avec la demande de permis générale;

- A son origine, l'immeuble ne présentait pas d'ascenseur. Il existe aujourd'hui un ascenseur hydraulique avec machinerie au sous-sol qui a été installé par l'ancien propriétaire. L'ascenseur respecte déjà les normes actuelles et son implantation a été faite de façon à ne pas abimer ni la structure de l'escalier existant ni son esthétique. Le projet veut garder l'ascenseur et le mettre en conformité car il est utile pour la nouvelle fonction de l'immeuble tout en valorisant l'ensemble. La cage d'escalier et l'ascenseur partagent le même palier. Pour respect des normes SIAMU, les appartements disposeront de portes RF 1 heure pour garantir la sécurité incendie + les normes acoustiques;
- En termes de matériaux la façade avant est maintenue. La façade arrière restera en crépi de la même couleur que la façade arrière du 425 afin de recréer une unité. La rehausse présentera une façade en panneaux en fibre ciment type Equitone de ton foncé reprenant la tonalité des tuiles présentes actuellement. Les nouveaux châssis en double vitrage pour l'appartement et double vitrage pour les étages inférieurs seront en même ton que ceux de la façade avant du n°425 afin de créer une continuité entre les deux immeubles;
- Trois parkings supplémentaires ont été achetés et mis à disposition des appartements dans un immeuble voisin (Brugmann 427A). De sorte que chaque appartement disposera d'un emplacement de parking. Au sous-sol se trouvent des caves pour chaque appartement ainsi qu'un local à vélos commun et un local de stockage des poubelles;

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

- La demande vise à agrandir un équipement d'intérêt collectif de type médical existant de longue date; elle vise également à maintenir le centre de prélèvement et d'analyses au rez en façade avant ;
- Il vise la transformation qualitative d'un bien à caractère patrimonial marqué, dans le respect (hormis pour la toiture qui devrait être modifiée afin de mieux s'intégrer au style de la maison) de son architecture et de son inscription dans le paysage d'une avenue de prestige;

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

- en matière de programme :
 - le projet conserve et renforce la mixité au sein des 2 immeubles, et compatible avec l'habitat environnant;
 - Les logements proposés, dans l'immeuble transformé, présentent des qualités d'habitabilité qui nécessitent d'être améliorées, notamment en ce qui concerne les cloisonnements perturbant la lecture patrimoniale des espaces d'origine, mais également en ce qui concerne l'aménagement de logements mono-orientés le long de cet axe structurant très fréquenté ;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - le projet conserve les volumétries existantes;
 - une rehausse est prévue pour le n° 423, sous forme de volume couvert par une toiture à versants percée par une large lucarne, ce qui altère la lecture des qualités patrimoniales de la façade principale depuis l'avenue Brugmann, mais perturbe également l'équilibre de la façade arrière ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - les 2 immeubles disposent de beaux jardins paysagers. Au n° 423, il est affecté au logement principal, tandis qu'au n° 425, il est accessible par le cabinet vétérinaire, ce qui en compromet l'usage pour les logements supérieurs;
 - les logements disposent de terrasses arrières, bien intégrées aux spécificités des parcelles et des terrains voisins;
 - la zone de recul du n° 425 est relativement minéralisée et nécessite de recevoir un aménagement paysager qualitatif de sorte à s'intégrer aux perspectives de l'avenue;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - l'avenue Brugmann souffre d'une pression automobile en matière de stationnement. Le garage privatif du n° 423 est réhabilité, tandis que le demandeur avance que 3 emplacements de stationnement privatifs sont disponibles dans l'environnement proche (par convention);
 - l'immeuble de droite disposera d'un vaste local pour vélos situé au sous-sol, et qui sera dès lors difficilement accessible depuis l'espace public;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - les infrastructures existantes sont conservées;

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

- En ce qui concerne l'application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) :
 - Le projet propose l'agrandissement d'un cabinet de vétérinaire en lieu et place d'espaces dédiés au logement, ce qui peut s'envisager vu la compatibilité de l'affectation proposée avec l'habitat environnant;
 - L'aménagement de l'extension de l'équipement d'intérêt collectif n'altère pas les qualités patrimoniales de la maison et ne compromet pas la réhabilitation future de ces espaces en logement;
 - La division de la maison unifamiliale en plusieurs unités de logements peut s'envisager dans une certaine mesure ;

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

- En ce qui concerne l'application de l'article 207 §1a.4 du CoBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire) :
 - Le projet tend à conserver et renforcer les qualités patrimoniales des 2 immeubles, du moins en ce qui concerne les façades principales. Les qualités patrimoniales de la maison sur laquelle porte la division sont quelque peu malmenées ;
 - Le projet propose une rehausse pour l'immeuble de droite, en vue de densifier le logement au sein de la bâtisse, ce qui ne peut se concevoir au détriment du maintien des caractéristiques patrimoniales du bien. Il s'indique de proposer une extension sous forme d'une toiture « Mansart » qui pourra être percée de baies aux proportions plus délicates. La rehausse en façade arrière peut s'envisager sous forme de toiture plate mais nécessite d'être revue en cohérence avec les registres inférieurs en ce qui concerne les percements. La typologie des garde-corps existants nécessite également d'être maintenue ;
- En ce qui concerne l'application de la prescription particulière 21 du PRAS (modification visible depuis les espaces publics) :
 - Le projet rencontre, mis à part l'expression de la rehausse, les objectifs de la ZICHEE dans laquelle les deux immeubles visés par la demande s'inscrivent;

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

- présenter un reportage photographique complet des espaces intérieurs de l'immeuble transformé et étendu ;
- revoir l'expression de la rehausse projetée au n°423 en privilégiant la typologie de Mansart en façade avant. Une expression plus contemporaine peut s'envisager en façade arrière, moyennant le respect de la typologie et de la hiérarchie des registres inférieurs ;
- proposer un unique logement au 2^{ème} étage en prévoyant éventuellement une terrasse plus conséquente en lieu et place de la chambre arrière (terrasse couvertes) ;
- limiter, pour l'ensemble des étages existants, les cloisonnements, dans un meilleur respect des qualités spatiales et patrimoniales d'origine des locaux ;
- renoncer au remplacement des garde-corps vitrés en façade arrière pour un meilleur respect de leur nomenclature patrimoniale d'origine en fer forgé ;
- proposer des aménagements paysagers qualitatifs pour la zone de recul du n° 425;
- prévoir des locaux pour vélos au rez de chaussée d'un des deux immeubles et aisément accessibles depuis l'espace public. Le garage privatif pourrait éventuellement être consacré au parcage pour les vélos du projet ;
- répondre aux conditions émises par le SIAMU dans son avis du 07/05/2020;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que les transformations et changement d'affectation peuvent s'envisager dans une certaine mesure;
- d'être accessoires en ce que le projet sera davantage intégré à son environnement bâti et patrimonial;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

Avis FAVORABLE unanime en présence du représentant de Urban.brussels-Direction de l'Urbanisme aux conditions émises ci-dessus, 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 19/08/2020
objet n° 10

Dossier 16-44902-2019 - Enquête n° 1520/20

Situation : Drève des Gendarmes 55

Objet : modifier le permis d'urbanisme 16-43636-2017, mettre en conformité la démolition quasi totale d'une villa

Le point (objet 10) est retiré de l'ordre du jour de la commission de concertation du mercredi 19/08/2020.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 19/08/2020
objet n° 11

Dossier 16-45023-2019 - Enquête n° 141/2020

Demandeur : Monsieur et Madame Marc De Maesschalck - Monique Michotte

Situation : Rue du Bourdon 74

Objet : mettre en conformité la transformation d'un immeuble comprenant une crèche et un logement en un immeuble de 3 logements, et projet d'agrandissement de l'immeuble en toiture afin d'augmenter la superficie habitable du logement supérieur

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45023-2019 introduite en date du 02/12/2019, par Monsieur et Madame Marc De Maesschalck - Monique Michotte;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité la transformation d'un immeuble comprenant une crèche et un logement en un immeuble de 3 logements, et projette l'agrandissement de l'immeuble en toiture afin d'augmenter la superficie habitable du logement supérieur sur le bien sis rue du Bourdon, 74;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) PPAS n° 66 - Château d'OR - Bourdon - Bigarreux - AGRBC du 05/02/2015, et s'y conforme;

Considérant que la demande se situe sur le lot n°3 du permis de lotir (PL) n° 166 - octroyé par le Collège des Bourgmestre et Echevins, en date du 23/12/1968, et s'y conforme;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

Vu que les mesures particulières de publicité (sous forme d'une enquête publique et avis de la Commission de concertation) ont été d'application sur base de la demande telle qu'introduite pour les motifs suivants : motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci - demande 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 – lucarnes;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 16/06 au 30/06 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

Suppléments de délais :

- 15 jours : supplément de délai inhérent au retard dans la notification de l'avis du SIAMU;

Délai total en fonction de la procédure effective : 175 jours;

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

02/12/2019 : dépôt de la demande;

03/01/2020 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

31/01/2020 : réception des compléments;

31/01/2020 +1j (17/03/2020) : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

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

26/03/2020 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;

Vu les dispositions exceptionnelles prises par le Gouvernement et leur impact sur les enquêtes publiques et sur l'organisation des séances de la Commission de concertation;

16/06/2020 au 30/06/2020 inclus: enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

19/08/2020 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 26/03/2020 et émis le 12/05/2020, et joint à la demande;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- L'immeuble mixte (équipement d'intérêt collectif + logement) sur lequel porte la demande est implanté en ordre fermé et en retrait par rapport à l'alignement, le long de la rue du Bourdon;
- La parcelle est relativement large du côté de la rue;
- L'immeuble faisant l'objet de la demande est une construction en maçonnerie apparente, aux lignes simples, et est couvert par une toiture plate;
- Il bénéficie d'un petit jardin, orienté à l'Est et situé à l'arrière de la parcelle;
- La construction voisine de droite est couverte par des toitures à versants;
- La maison voisine de gauche, située en aval du bien faisant l'objet de la demande, est plus basse est également couverte par une toiture plate;

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

- Mettre en conformité de la suppression de la crèche (anciennement localisée au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage) et de l'aménagement de 2 logements au niveau de ces étages;
- Agrandir l'immeuble par une rehausse de toiture afin d'améliorer le confort d'habitabilité du logement supérieur;

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

- Le projet propose la mise en conformité de 3 logements au sein de cet immeuble, ce qui en supprime la mixité le long de la rue du Bourdon;

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

- en matière de programme :
 - la demande supprime une activité relative à un équipement d'intérêt collectif alors que le quartier est en développement, notamment depuis l'adoption du plan particulier d'affectation du sol, mais aussi par des développements récents d'initiatives publique et privée;
 - le projet propose le développement de logements de petites superficies et peu qualitatifs, hormis l'appartement supérieur qui sera agrandi, mais se faisant au détriment du respect des caractéristiques urbanistiques des lieux ;
 - la crèche ne dispose pas d'une circulation interne, ce qui empêche d'envisager sa reconversion en logement de type « duplex »;
 - l'immeuble dispose de caves;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - le projet conserve le gabarit principal et propose une rehausse sous forme de toiture à versants, dans le même plan que la toiture de l'immeuble voisin de droite;
 - la rehausse est percée par une large lucarne, ce qui confère à l'ensemble une lecture d'immeuble de 4 niveaux, ce qui resserre les perspectives de cette rue étroite;
 - le prescrit du permis de lotir prévoit la construction d'un immeuble de 2 étages + toiture, ce qu'il s'indique de respecter compte tenu des gabarits voisins;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - la maison dispose d'un jardin de pleine terre à destination du logement du rez-de-chaussée (contenant 1 chambre à coucher);
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - la maison ne dispose pas de garage privatif et le projet ne prévoit pas d'emplacements de parcage pour vélos, alors que la rue subit une importante pression automobile en matière de trafic et de stationnement;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - les infrastructures existantes sont maintenues et le projet ne présente pas d'impact sur le taux d'imperméabilisation de la parcelle;

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

- En ce qui concerne la dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU (toiture - lucarnes) :
 - L'aménagement de l'importante lucarne traversante ne permet pas de conserver la lecture de la toiture à versants;
 - La demande évoque plusieurs dates pour l'installation des logements sans en fournir les preuves, ce qui rend difficile leur mise en conformité;

- Le projet ne propose pas l'aménagement d'emplacement pour le parcage des vélos, afin de pallier à la fois au manque de garage et d'encourager la mobilité douce;
- Une maison unifamiliale disposant d'un petit jardin, voire l'aménagement de deux logements (1 duplex ayant accès au jardin et 1 simplex) pourraient être envisagés vu le contexte urbanistique du bien;

Considérant que la demande, telle que présentée, ne répond pas au bon aménagement des lieux,
Avis DEFAVORABLE unanime en présence du représentant de Urban.brussels-Direction de l'Urbanisme aux motifs émis ci-dessus, 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 19/08/2020
objet n° 12

Dossier 16-45190-2020 - Enquête n° 143/2020

Demandeur : Monsieur Olivier Swine

Situation : Avenue Dolez, 572

Objet : construire un étage supplémentaire sur le volume secondaire d'une maison unifamiliale, rénover et isoler des façades au moyen d'un enduit sur isolant et d'un bardage en bois, abattre un arbre à haute tige, construire un car-port

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45190-2020 introduite, en date du 14/02/2020, par Monsieur Olivier Swine;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à construire un étage supplémentaire sur le volume secondaire d'une maison unifamiliale, à rénover et isoler des façades au moyen d'un enduit sur isolant et d'un bardage en bois, à abattre un arbre à haute tige et à construire un car-port sur le bien sis avenue Dolez, 572;

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

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°11 - aménagement de la zone de recul;
 - non-respect de l'article n°12 - aménagement de la zone de cours et jardins;

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 16/06/2020 au 30/06/2020 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *le propriétaire de la maison mitoyenne de gauche fait les observations suivantes :*
 - *le projet engendrera des nouvelles vues vers son jardin;*
 - *crainte quant à :*
 - *l'obturation de 3 ouvertures en briques de verre dans le mur mitoyen;*
 - *l'isolation acoustique entre son bien et les nouveaux espaces;*

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

Suppléments de délais : //

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

14/02/2020 : dépôt de la demande;

+1j (31/03/2020) : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

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

02/04/2020 : accusé de réception d'un dossier complet;

Vu les dispositions exceptionnelles prises par le Gouvernement et leur impact sur les enquêtes publiques et sur l'organisation des séances de la Commission de concertation.

16/06/2020 au 30/06/2020 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

19/08/2020 : 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 02/04/2020 et émis le 05/05/2020 - pas de conditions de modifications;

MOTIVATION DE L'AVIS

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

- Le terrain sur lequel porte la demande s'inscrit dans le paysage du dernier tronçon de l'avenue Dolez, voirie étroite et pavée;
- Ce tronçon est sinueux et n'offre de ce fait pas de point de perspective fixe;
- La beauté du paysage du lieu, situé en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement au Plan Régional d'Affectation du Sol, tient à la fois du caractère de chemin creux de la voirie, du relief et du couvert végétal;
- Le relief du terrain est fortement marqué par un talus ascendant de la voirie vers l'embouchure de parcelle et il en va de même pour les autres parcelles de cette rive d'ilot. Le terrain visé et ses voisins présentent une certaine déclivité par rapport à la chaussée. Ainsi l'entrée de l'habitation est située à quelques trois mètres plus haut que le niveau de l'avenue Dolez;
- La parcelle est bâtie par une maison d'habitation, implantée en mitoyenneté de gauche. La construction se développe en profondeur vers l'arrière du terrain;
- Le terrain se développe en longueur du sud-ouest au nord-est de même que la maison qui l'occupe. Il s'agit d'une maison à 3 façades. La maison est implantée sur la limite mitoyenne et s'adosse à la maison voisine, le n°570. Cette mitoyenneté est renforcée par l'architecture identique des deux bâtiments qui en fait des maisons jumelles. Seulement cette similitude n'existe que pour le volume principal des habitations. En effet chacune possède une extension arrière sans rapport avec son homologue et sans grande réflexion architecturale;
- Le bien faisant l'objet de la demande présente une extension de près de 8,20 m au niveau du rez-de-chaussée. Le n°570 présente une extension de profondeur identique mais elle se développe un étage au niveau du R+1 également. La hauteur de l'extension atteint les 6,70m;
- L'organisation interne de la maison est compliquée. En effet, la salle de bain est située derrière la cuisine alors que les chambres sont à l'étage. De plus le nombre de chambres est insuffisant pour le ménage vivant dans cette maison;
- La maison est « coincée » entre la maison voisine et la limite mitoyenne qui se développe sur le côté sud est. Les pièces de vie souffrent d'un manque de lumière naturelle du fait d'une mono-orientation et d'un manque de baies. Un arbre de type résineux diminue fortement l'apport de lumière à l'intérieur;
- La maison ne profite d'aucune vue dégagée. La seule vue dégagée vers le jardin est une petite fenêtre située dans l'actuelle buanderie;
- Pouvoir bénéficier d'un espace couvert pour ranger les outils de jardin, les vélos et la voiture serait bienvenu;
- Enfin l'isolation des façades permettrait à l'habitation d'atteindre un meilleur bilan énergétique;
- Historique des permis d'urbanisme du bien :
 - Le n°570 présente, comme énoncé précédemment, un volume secondaire en gabarit R+1. Un permis a été octroyé en 1996 pour la construction de cet étage complémentaire. Dans la demande de l'époque, la défense du projet avait soutenu la réalisation dans une deuxième phase du niveau +1 du n°572 dans le but de compléter la volumétrie mitoyenne;

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

- Le but est de rationaliser les espaces à travers une meilleure distribution et une meilleure organisation des espaces. De plus, le projet désire offrir des espaces de qualité à tous les occupants de la maison. Une attention particulière est attirée afin d'apporter lumière et vues dans cette habitation;
- Le présent projet comprend dès lors actes suivants :
 - la construction d'un étage supplémentaire sur le volume secondaire de la maison;
 - la rénovation et l'isolation des façades;
 - l'abattage d'un arbre à haute tige;
 - la construction d'un car port (garage);

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

- Volumétrie :
 - La volumétrie nécessite un traitement particulier pour minimiser son impact sur la maison n° 574 face à laquelle elle s'installe;

- D'autre part l'ajout d'un nouveau volume se doit de respecter des enjeux de compacité du bâtiment et apporter une réelle plus-value à la maison en termes de nouvelles surfaces exploitables;
- Dans le but de minimiser l'impact sur la maison voisine, le n°574, les hauteurs du nouveau volume ont été réduites au minimum réglementaire. Le volume est de ce fait plus bas (de 53 cm) que son homologue mitoyen;
- Pour diminuer encore le rapport avec le bien voisin qui présente une maison de gabarit rez-de-chaussée + toiture, avec une hauteur sous corniche de 481 cm par rapport au niveau 0 du projet, le volume qui lui fait face a été diminué au-delà des limites règlementaires dans le but de favoriser une intégration volumétrique harmonieuse. Cette intégration en escalier propose une bande de 115 cm, correspondante à l'emprise au sol du bâtiment, dont la hauteur du bâtiment s'élève à 5,69 m, soit à 44 cm plus bas que le volume principal;
- Ce faisant une petite partie de l'étage présente une hauteur sous plafond égale à 2,20 m, ce qui ne peut se concevoir dans le cadre de la conception d'une nouvelle construction. Un travail de décrochements peut s'envisager d'une autre manière;
- Un nouveau volume extérieur accueillera le car port, il s'aligne au petit volume d'entrée et s'intègre dans la pente du relief de manière à minimiser son impact visuel. Cet aménagement s'inscrit en contrebas de la maison voisine;
- Matérialité :
 - La maison présente un nouvel aspect. Ceci en vue d'intégrer convenablement la nouvelle extension, mais aussi afin de permettre une isolation efficace de l'ensemble du volume;
 - Le parti pris pour une cohérence d'isolation et de perception de l'habitation dans sa globalité a pour conséquence de se dissocier de l'image de maison jumelle en façade avant;
 - Toutefois l'aspect actuel des deux maisons ne présente pas une architecture que l'on pourrait qualifier de remarquable. Elles sont par ailleurs difficilement perceptibles dans leur ensemble puisque la seule façade qui permet de les voir côte à côte est à rue. Il y a une forte déclivité et pas beaucoup de recul pour la percevoir dans sa globalité. De plus, les parterres devant les façades présentent de nombreuses plantations de hauteur considérable ne permettant pas d'en saisir la subtilité constructive;
 - Les matériaux mis en œuvre sont les suivant :
 - De l'enduit sur isolant de couleur blanc cassé. La mise en place d'une isolation par l'extérieur permet d'obtenir de bien meilleur résultat en termes d'isolation du bâtiment que par l'intérieur tout en ne diminuant pas les surfaces d'exploitations intérieures. Ce revêtement permet de liasonner les volumes entre eux de manière homogène. La teinte claire permet une certaine neutralité avec les matériaux avoisinants et d'apporter une ambiance plus lumineuse;
 - Le volume des chambres sera quant à lui en bardage en bois de cèdre. Ce matériau naturel permettra de contraster tant par sa teinte que par son aspect plus nervuré;
 - L'association de l'enduit et du bois permettra une bonne lisibilité des volumes et allègera considérablement la perception du nouveau volume;
 - Le carport présente une structure légère en bois ainsi que le même bardage pour harmoniser l'ensemble;
 - Les soubassements de la maison sont réalisés dans un enduit plus solide de teinte plus foncée;
- Organisation interne :
 - La nouvelle organisation permet d'avoir un rez-de-chaussée qui s'ouvre sur le jardin. Une salle à manger est aménagée face au jardin dans une pièce ouverte sur la cuisine;
 - Le séjour est agrémenté de nouveaux percements permettant un apport de lumière naturelle complémentaire. La nouvelle cage d'escalier est agrémentée d'un puits de lumière le long du mur mitoyen;
 - A l'étage, on retrouve 3 chambres, une salle de bain ainsi qu'un débarras avec accès au grenier;
 - La grande chambre s'ouvre sur le jardin et contient une douche et un lavabo privatif;
 - L'ensemble est rationalisé et offre des espaces de qualité aux habitants;
- Techniques :
 - Les techniques ne présentent pas de demandes particulières. La maison sera prochainement raccordée à l'égout communal comme l'ensemble des maisons avoisinantes;
- Abattage d'arbre :
 - Dans le but d'apporter plus de luminosité tant au n°572 qu'au voisin du n°574, il est prévu d'abattre un arbre de type résineux. A sa place se tiendra le futur car port. Un reportage photographique le concernant est fourni en annexe de même qu'une attestation fournie par le voisin;

- La taille de l'arbre, son essence et son implantation sont peu intégrés à l'échelle de la zone de recul et portent atteinte à l'apport de luminosité de la maison ;
- Il s'indique de prévoir la replantation d'un sujet d'une essence plus appropriée, du fait que l'abattage de ce résineux améliore le paysage de la ZICHEE ;
- Les voisins du n° 574 ont rédigé un courrier exprimant leur consentement quant à l'abattage de l'arbre. Celui-ci est joint à la présente demande de permis;

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

- en matière de programme :
 - le projet améliore les qualités d'habitabilité de la maison en lui offrant des espaces de vie plus généreux et davantage orientés vers l'environnement paysager de l'immeuble;
 - le projet respecte les dispositions du Code civil en matière de vues vers la maison voisine;
 - la demande est muette quant à la légalité des ouvertures existantes au niveau du mur mitoyen, ce qui pourrait compromettre tout le projet;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - le projet s'implante le long de l'extension voisine, présentant le même type de gabarit, ce qui contribue à restituer une cohérence volumétrique à l'ensemble;
 - le terrain voisin de droite est bâti plus en retrait et la nouvelle construction aura un impact très limité sur cette dernière;
 - le projet propose une légère dérogation à la hauteur sous plafond pour le niveau supérieur, afin de limiter le développement volumétrique de l'annexe. Cette extension est compensée par des vues généreuses vers le jardin paysager, et une composition spatiale pertinente;
 - les nouvelles fenêtres vers le jardin respectent les dispositions du Code Civil en matière de vues directes. De même, les ouvertures pratiquées dans le mur mitoyen au 1^{er} étage du n° 570 ne semblent pas respecter le Code Civil à moins que la servitude de jours ne soit acquise ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - le terrain dispose d'un beau jardin paysager orienté au Nord, à l'arrière de la maison;
 - la zone de recul, en relief, contribue à la lecture cohérente du talus bordant le chemin creux de l'avenue Dolez à cet endroit;
 - le projet de car port sous forme de garage est peu intégré au respect de ce talus et de cette zone de recul. De plus, il altère la lecture de l'habitat en ordre semi-ouvert et limite les percées visuelles vers les zones paysagères arrières;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - la maison ne dispose pas de garage privatif, et cette partie de l'avenue Dolez subit une importante pression automobile en matière de stationnement;
 - le projet prévoit l'aménagement d'un parcage pour vélos. Ce dernier aspect s'inscrit dans la promotion de la mobilité douce;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - les infrastructures existantes sont maintenues et l'augmentation de l'emprise au sol de la construction est de l'ordre de 17 m² ce qui dispense la demande de l'application du Règlement Communal d'Urbanisme en matière de gestion des eaux de pluie;

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

- En ce qui concerne la dérogation à l'article 11 du Titre I du RRU (aménagement de la zone de recul) et la dérogation à l'article 12 du Titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins) :
 - La situation actuelle présente déjà une zone carrossable. Le projet prévoit de réaliser un car port sous forme de garage fermé. Ce dernier s'installe de manière peu harmonieuse dans l'environnement des constructions en ordre semi-ouvert;
 - Le projet tend à promouvoir la mise en avant de l'utilisation de la voiture au détriment de la conservation de la lisibilité du front bâti des constructions anciennes. Il altère les qualités paysagères de la zone de recul et de la zone de retrait latéral à l'avant de la maison. De plus cette option du projet entraîne l'abattage d'un arbre à haute tige, ce qui est antagoniste et ne peut se concevoir;
 - Une construction plus réduite destinée au parcage de vélos pourrait éventuellement s'envisager moyennant le maintien de la transparence visuelle entre la rue et l'arrière de la parcelle, et la plantation d'un arbre à moyenne tige plus en avant de cette zone de retrait latéral;

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

- En ce qui concerne l'application de la prescription particulière 21 du PRAS (modification visible depuis les espaces publics) :
 - Le projet porte peu atteinte à la façade avant de cette maison jumelée, les actes et travaux étant principalement concentrés à l'arrière du bien;
 - Le projet de car port et d'aménagement carrossable ne contribue pas au développement et à la conservation du talus significatif de cette portion de l'avenue Dolez;

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

- Supprimer la dérogation au Titre II du RRU pour la chambre supérieure et proposer des raccords volumétriques harmonieux avec la construction mitoyenne ;
- renoncer à l'aménagement du car-port, au profit d'une construction plus réduite destinée au parcage de vélos, moyennant le maintien de la transparence visuelle entre la rue et l'arrière de la parcelle, et la plantation d'un arbre à moyenne tige plus en avant de cette zone de retrait latéral
- restituer les aménagements paysagers de pleine terre et la haie d'alignement de la zone de recul;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

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

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

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

Les dérogations au RRU, sont refusée pour les motifs énoncés ci-dessus.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 19/08/2020
objet n° 13

Dossier 16-45177-2020 - Enquête n° 144/2020

Demandeur : Monsieur et Madame Jérémy Plateau - Lauriane Olivier

Situation : Chaussée d'Alseberg 951

Objet : transformer un entrepôt situé en intérieur d'îlot en logement unifamilial et jardins; rehausser l'immeuble principal à front de chaussée sous forme de brisis afin d'augmenter la superficie du logement supérieur

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45177-2020 introduite, en date du 10/02/2020, par Monsieur et Madame Jérémy Plateau - Lauriane Olivier;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à transformer un entrepôt situé en intérieur d'îlot en logement unifamilial et jardins ainsi qu'à rehausser l'immeuble principal à front de chaussée sous forme de brisis afin d'augmenter la superficie du logement supérieur, sur le bien sis chaussée d'Alseberg 951;

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

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

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction);
 - dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable);

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 16/06/2020 au 30/06/2020 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *une voisine fait les observations suivantes :*
 - *regrette que le quartier perde sa mixité et que les ateliers implantés en intérieur d'îlot soient petit à petit remplacés par des logements;*
 - *les aménagements paysagers proposés sont de faible qualité;*
 - *la construction en intérieur d'îlot doit être encore réduite au profit d'espaces verts plus importants;*
 - *l'agrandissement des terrasses se fait au détriment des qualités de vie des habitants voisins;*
- *l'association A.C.Q.U. fait les observations suivantes :*
 - *Comme le signale la note d'intention du projet à l'enquête, les parcelles de cette partie de la chaussée d'Alseberg sont historiquement bâties en intérieur d'îlot avec des ateliers et entrepôts qui sont aujourd'hui parfois à l'abandon. On retrouve d'ailleurs un entrepôt sur la parcelle du projet demandé depuis au moins 1944 (plateforme numérique régionale Bruciel);*
 - *Densité et mixité à Bruxelles : deux paramètres du développement urbain durable :*
 - *Le type de logement :*
 - *La note explicative considère « deux paramètres du développement urbain durable » qui seraient la densité et la mixité urbaine, expliquées par un « boom démographique » pour justifier le projet et la rénovation/construction de logement en intérieur d'îlot;*

- *Pourtant, les dernières statistiques compilées par l'IBSA (Institut bruxellois de statistiques et d'analyse) attestent d'une croissance démographique qui ralentirait de manière spectaculaire dans la Région Bruxelloise avec comme projection pour 2030 une population de l'ordre de 1,245 million d'habitants alors que l'IBSA avait, l'an dernier, projeté pour 2025 une population de 1,253 million de personnes. Il s'agit d'une fameuse diminution !*
- *Pour ce qui est de la mixité des logements, les statistiques de l'IBSA nous montrent qu'en moyenne un ménage est composé de 2,17 personnes et que 32,6% des Bruxellois vivent sous le seuil de risque de pauvreté;*
- *Les logements à produire, pour peu qu'il en faille, sont donc plutôt petits et de faible coût et/ou subsidiés par les pouvoirs publics;*
- *La densification :*
 - *Comme le signale également la note explicative, « Participer à la nécessaire densification ne doit pas se faire au détriment du confort de vie des occupants. »;*
 - *Or, pour peu qu'une densification soit nécessaire, elle ne doit évidemment pas se faire au détriment de tous les habitants;*
 - *A l'observation, cette partie de la chaussée d'Alseberg est densément peuplée et un très grand nombre de parcelle en intérieurs d'îlots qui auparavant étaient des entrepôts/ateliers sont peu à peu rénovées et transformées en logements. Or, même si on ne peut que se réjouir de la rénovation de ces immeubles devenus insalubres, construire du logement en intérieur d'îlot n'est pas un droit acquis et doit se faire avec parcimonie et précaution;*
- *Les intérieurs d'îlot*
 - *Les intérieurs d'îlots ont pour fonction de préserver l'intimité des habitants, de proposer du calme et si possible un environnement vert et perméable pour les habitants. Le politique doit donc de positionner de manière claire pour préserver ce cadre de vie pour tous.*
 - *C'est d'ailleurs ce que la Commune d'Uccle affiche comme volonté politique et qu'on retrouve sur son site internet : « Nous estimons que les intérieurs d'îlots ont un rôle écologique et social essentiel en milieu urbain (...).*
 - *Certains projets de logements en intérieurs d'îlots posent cependant un cas particulier : ceux qui concernent des terrains entièrement occupés par d'anciens ateliers ou entrepôts désaffectés. L'objectif doit être alors d'éviter les chancres et de permettre la reconversion du bâti dans le respect de l'intimité des habitants. ».*
 - *Car créer du logement en intérieur d'îlot peut produire des inconvénients majeurs principalement en termes de bruit, de vues sur les voisins, de perte de privacité des immeubles proches.*
 - *Or, dans le cas de figure :*
 - *la coupe A permet de constater que l'ampleur de la construction ne permettra pas d'assurer la respiration de la parcelle, elle est intensément bâtie. Seule une petite surface de jardin en fond de parcelle et une minuscule « cour » permettra de « verduriser » l'ensemble;*
 - *le plan d'implantation permet de constater que le bâtiment en intérieur d'îlot ne permettra pas de respecter l'intimité des habitants puisqu'il (avec des vues directes chez le voisin) sera à moins de 4 mètres de la limite mitoyenne du bâtiment à rue du demandeur et du voisin (953 Chaussée d'Alseberg). La perspective proposée permet, elle, de deviner le problème car la toiture non verdurisée est celle du n° 953 Chaussée d'Alseberg avec vue directe sur les chambres du demandeur;*
 - *Les terrasses : La note explicative précise que la terrasse, au moins celle du 3ème étage, est un droit acquis puisqu'il s'agirait une servitude acquise par prescription trentenaire. Or, si la servitude acquise peut éventuellement se concevoir, elle n'existe pourtant que dans le cadre du projet existant et non pas pour un nouvel aménagement de l'immeuble. Il est de plus prévu de l'étendre sur toute la largeur de l'immeuble, ce que ne permet pas le Code Civil, la mise en place d'une pare-vue n'étant qu'un pis-aller;*
- *L'ACQU demande que le projet soit revu nettement à la baisse en termes de gabarit et d'occupation du sol et que les prescriptions du PRAS et du RRU en matière de profondeur de construction et de % de minéralisation du terrain soient respectées;*

- *D'ailleurs rien n'indique que la construction de l'entrepôt soit couvert par un permis régulier, ce qui pourrait même remettre en cause la demande actuelle;*
- *Les reconversions des intérieurs d'îlots en logement ne sont des opportunités que dans la mesure où elles proposent à tous le respect des qualités de vie nécessaires à la vie en ville;*
- *C'est spécialement le cas pour la chaussée d'Alseberg, où des dizaines de parcelles successives sont entièrement couvertes d'entrepôts et où il n'y a plus aucun espace vert;*
- *C'est aussi l'occasion pour le politique de revoir de manière générale sa position en matière de reverdurisation des intérieurs d'îlots;*

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

Suppléments de délais :

- 23 jours : supplément de délai inhérent au retard dans la notification de l'avis du SIAMU;

Délai total en fonction de la procédure effective : 183 jours;

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

10/02/2020 : dépôt de la demande;

+1j (27/03/2020) : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

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

02/04/2020 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;

Vu les dispositions exceptionnelles prises par le Gouvernement et leur impact sur les enquêtes publiques et sur l'organisation des séances de la Commission de concertation.

16/06/2020 au 30/06/2020 inclus: enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

19/08/2020 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 02/04/2020 et émis le 27/05/2020, et joint à la demande;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- L'immeuble mixte (commerce/atelier/logement(s)) est implanté en ordre fermé le long de la chaussée d'Alseberg (axe historique structurant), dans le tronçon montant depuis l'avenue Brugmann vers la gare d'Uccle Calevoet;
- À partir de 1895, la chaussée est empruntée par le tramway électrique reliant la gare du Midi à Uccle-Globe. À partir de cette époque, elle connaît une intense activité commerciale. Les rez-de-chaussée, transformés en devanture, connaissent de nombreuses modifications au cours du temps, principalement au cours des années 1940 à 1970, époque florissante pour le commerce. Celui-ci connaît, ces dernières décennies, une certaine perte de vitesse, et la mixité fait peu à peu place à des complexes d'habitations;
- Le terrain faisant l'objet de la demande est entièrement bâti. Puiseurs d'entrepôts sont bâtis à l'arrière, tandis que du côté de la rue se développent des maisons à l'alignement. Plusieurs de ces maisons disposent de jardins paysagers;
- Les trois 1ers permis de bâtir conservés remontent à 1853, 1862 et 1863. La majorité des constructions ne voit toutefois le jour que durant le dernier tiers du XIXe siècle, suite au pavage de la chaussée en 1870 suivi du placement des égouts en 1872. Les 1ères constructions sont destinées à l'habitation;
- La majorité des façades relève du style néoclassique. À la charnière des XIXe et XXe siècles, de nombreuses maisons éclectiques à façade polychrome, pour la plupart de composition asymétrique, voient le jour.
- Initialement, le permis de 1930 prévoyait la construction d'une maison unifamiliale (R+3) avec toiture à brisis. Celle-ci ne sera jamais réalisée. La propriété comprenait alors, un ensemble immobilier constitué par les n° 953/951/949. Le n° 949, dent creuse, donnait accès à plusieurs entrepôts, dont l'entrepôt arrière du n° 951;
- En 1948, l'autorisation de construire une lucarne sur toute la largeur de la façade arrière a été délivrée. Entre 1948 et 1999, l'immeuble connaîtra plusieurs transformations, dont la construction de deux extensions et deux terrasses (annexe arrière au 1er étage avant 1961 et au 3ème étage avant 1996). L'historique des archives du service population confirme également la présence de trois unités d'habitations depuis, à tout le moins, 1969 au vu du nombre des chefs de ménages présents simultanément dans l'immeuble;

- En 1989, l'ensemble est racheté afin d'y implanter une société de coloration d'aluminium FEDIOXY. L'activité économique va péricliter entre 1995 - 2000 et l'entrepôt du n°951 sera loué à un grossiste en carrelage (BRICO CERAMICA);
- En 1999, un permis est délivré pour la mise en œuvre d'une enseigne et confirme par ses plans la présence deux unités d'habitation reconnues, au 1er étage et en duplex au 2ème et 3ème étage;
- L'activité économique de cette dernière va également décliner (difficulté d'accès, problème de stationnement). FEDIOXY est en faillite au sortir de la crise économique de 2007 et l'ensemble immobilier sera vendu en lots en 2014 : 953 un immeuble de rapport de 3 appartements avec atelier, 951 un immeuble de rapport de 3 appartements avec un entrepôt et 949 un accès carrossable avec un ensemble de 3 entrepôts;
- Cette division par lot rendra définitivement inaccessible l'entrepôt du 951 puisqu'il met fin aux servitudes d'accès dans les murs mitoyens entre les entrepôts, mettant fin également à toute activité possible;
- L'entrepôt est à l'abandon depuis plus de 10 ans aujourd'hui, seuls les appartements existants sont occupés;

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

- La création d'une toiture à brisis en façade avant conformément au permis de 1930, afin d'améliorer les qualités d'habitabilité du logement supérieur;
- La transformation et le changement d'affectation d'un entrepôt en intérieur d'îlot en maison unifamiliale et jardins;

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

- Le projet vise à valoriser un patrimoine industriel en lui apportant une densification d'habitation raisonnable en intérieur d'îlot;
- Le projet propose de couronner la maison existante par une toiture telle qu'elle était conçue à l'origine, dans un souci de cohérence avec les registres inférieurs;

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

- en matière de programme :
- le projet propose le développement de 3 unités d'habitation au sein des immeubles, dont le changement d'affectation de l'atelier en logement;
- en matière d'implantation et de gabarit :
- en ce qui concerne l'immeuble avant, les logements s'inscrivent dans le volume existant. Une rehausse de l'ensemble est envisagée de sorte à pouvoir y implanter de beaux espaces de vie pour le logement supérieur. Cette rehausse, percée par une lucarne, s'inscrivent en cohérence avec le gabarit d'origine des étages inférieurs;
- les logements situés dans le bâtiment avant se développent notamment au sein d'annexes très étroites, ce qui tend à en altérer les qualités d'habitabilité. Toutefois, ces logements bénéficient d'une situation existante de droit;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
- le projet propose la création de deux zones de jardin de belles superficies et aux proportions appréciables en vue de permettre d'améliorer les qualités d'habitabilité du logement arrière, bénéficiant de ce fait de dégagements visuels, et d'espaces paysagers qualitatifs;
- ces zones paysagères contribuent à dédensifier le bâti à l'arrière de la parcelle et à rencontrer les objectifs de développement durable, notamment en matière de gestion des eaux de pluie;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
- le garage privatif au niveau du bâtiment avant est réhabilité, à l'usage du logement arrière;
- un local pour le parcage des vélos est prévu au rez-de-chaussée de l'immeuble avant, de sorte à encourager la mobilité douce;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
- les installations techniques existantes sont maintenues;
- le projet prévoit une dédensification du bâti à l'arrière de la parcelle afin de pouvoir y aménager des espaces de pleine terre, ce qui s'inscrit dans les objectifs du Règlement Communal d'Urbanisme en matière de gestion des eaux de pluie;
- En matière de valorisation le patrimoine existant : Création d'une toiture à brisis en façade avant :
- La création d'une toiture à brisis en façade avant, conformément aux plans du permis de 1930 et dans le style de l'époque, permet d'offrir des vues au 3^{ème} étage (devenant ainsi traversant) et augmente les surfaces d'éclairement naturel et les surfaces habitables;

- Les proportions et l'esthétique de l'ensemble de la façade s'en voient considérablement améliorées. Cette nouvelle toiture à brisis permet d'assurer une transition plus harmonieuse entre le profil d'une éventuelle future construction au n°949 et l'immeuble à appartements des années '50 situé au n°947;
- Le projet prévoit également un remplacement de toutes les menuiseries conformes aux dessins d'origine, porte cochère, porte d'entrée et châssis, soit dans leur forme initiale;
- En matière de densité et mixité à Bruxelles : deux paramètres du développement urbain durable :
- Le Boom démographique à Bruxelles ainsi que l'impératif communément accepté de proposer une certaine mixité des logements tout en réduisant les distances de déplacement vont prochainement imposer la densification du logement. C'est une des raisons pour lesquelles il semble justifié de proposer de conserver les deux logements existants qui, pour rappel, constituent la situation de droit telle qu'elle résulte, notamment, des plans du permis de 1999. Ce faisant, le projet dans son ensemble assure une mixité de logements;
- En outre, au niveau de l'accessibilité, il convient de constater la proximité immédiate de l'arrêt Rittweger des bus 43 et tram 51, de la station Villo du même nom ou encore de la gare de Calevoet (650 m ou 8 minutes de marche);
- Au RRU, le bien se situe en zone d'accessibilité B, soit une zone « bien desservie en transport en commun »;
- En ce qui concerne la modification des aménagements intérieurs des appartements en vue d'en améliorer l'habitabilité :
- Participer à la nécessaire densification ne doit pas se faire au détriment du confort de vie des occupants. C'est pourquoi les normes d'habitabilité des appartements sont atteintes et même largement dépassées;
- Occupants qui se déplacent à pied, en transport en commun, en taxi, à vélo, et beaucoup plus rarement en voiture;
- Des travaux d'aménagement intérieurs, dispensés de PU sont prévus :
 - au 1^{er} étage, la salle de bain est déplacée près de la chambre principale et offre ainsi un appartement deux chambres;
 - aux 2^{ème} et 3^{ème} étages, les espaces de jour et de nuit sont inversés afin d'offrir un duplex trois chambres, et un séjour avec terrasse et vues dégagée sur la vallée de l'Ukkelbeek (rue de Stalle);
 - Au rez-de-chaussée, un local pour vélos/poussettes est créé;
- En ce qui concerne les terrasses arrières sises aux 1er et 3ème étages :
- Au vu des photographies aériennes, la terrasse du 3^{ème} étage existe depuis plus de 30 ans;
- Dans le cadre du projet, il est toutefois prévu de l'étendre sur l'intégralité de la largeur de l'immeuble. Aussi, du côté droit, en vue de respecter les prescriptions du Code civil, il est proposé de placer un pare-vue d'une hauteur d'1,90 mètre;
- Concernant la terrasse située au 1^{er} étage, les photographies aériennes ne sont pas suffisamment claires pour déterminer sa date de création. Aussi, à défaut d'élément probant à ce sujet, il est proposé de placer un pare-vue d'une hauteur d'1,90 mètre (côté gauche);
- Les dispositifs de palissades ou de pare-vues ne sont pas à encourager afin de ne pas favoriser les œillères non pérennes. Les terrasses, situées aux étages, présentent des développements importants pouvant nuire à la quiétude de l'intérieur de l'ilot. Il s'indique de limiter l'accès des terrasses en réservant des reculs inaccessibles conformes aux dispositions du Code civil (190 cm);
- En ce qui concerne l'importance du vide : Transformation d'un entrepôt en intérieur d'ilot :
- Situé au rez-de-chaussée de l'immeuble, l'ensemble formé par l'entrée cochère et l'entrepôt abandonné couvre l'intégralité de la parcelle. Il permet d'offrir les surfaces et gabarits suffisants au développement de notre projet personnel;
- Un programme étendu pour une famille nombreuse peut y être développé : un étage nuit permettant d'installer quatre chambres d'enfant avec leur salle de bain commune, un large séjour lumineux traversant donnant sur un jardin de ville bien orienté et un patio ($\pm 100\text{m}^2$), une salle de jeux, un espace de bureaux pour les parents aux professions libérales, une suite parentale, de nombreux rangements et un garage pour les vélos de toute la famille et la voiture familiale;

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

- En ce qui concerne l'application de la prescription générale 0.6 du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) :

- Le projet s'inscrit dans la lignée des développements urbanistiques des parcelles en intérieur d'îlot, vu notamment le manque d'accessibilité et le déploiement de nombreux logements aux abords du site;
- Le concept retenu pour l'aménagement du logement arrière est de travailler le vide. L'entrepôt rectangulaire (10x20m) développe ± 200m² sur un niveau de plain-pied. En créant un patio à l'entrée et un jardin en façade arrière, on offre au projet la possibilité de développer les surfaces de façades nécessaires et suffisantes à l'apport de lumière naturelle dans tous les espaces de vies. En ajoutant un étage dans le gabarit existant, on apporte les surfaces plancher complémentaires nécessaires au programme, tout en favorisant la compacité de l'ensemble et assurant ainsi de meilleures performances énergétiques;
- Plus fondamentalement, ces actes et travaux permettent de restaurer des espaces de pleine terre et d'améliorer indéniablement la situation existante dans le strict respect de la prescription 0.6 du PRAS. L'îlot s'en retrouve considérablement aéré;
- En ce qui concerne les dérogations à l'article 4 du Titre I du RRU (profondeur de la construction) et à l'article 13 du Titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) :
 - Ces dérogations sont déjà présentes dans la situation existante de droit et de fait;
 - Elles sont admissibles dès lors que le projet vise ici à les diminuer considérablement : réduction de la profondeur construite de + de 6,5 m et remise en pleine terre de pas moins de 40% des surfaces de cours et jardins. La maison unifamiliale vient en remplacement d'un entrepôt abandonné et inexploitable aux dimensions plus importantes;
 - Le projet permet donc de créer une aération spatiale entre bâti et parcelles voisines et de désenclaver l'îlot; ce qui constitue une nette amélioration de la situation existante. Ce faisant, les dérogations demandées tendent à sauvegarder le bon aménagement des lieux et s'inscrivent dans le respect de la prescription 0.6 du PRAS évoquée plus haut. Il y a toutefois lieu de proposer un aménagement paysager qualitatif des jardins arrières comprenant au moins un arbre à moyenne tige d'espèce indigène ;
 - L'ensemble des toitures plates sera également recouvert de toitures vertes (<100 m²) afin de compléter la démarche environnementale liée à la gestion des eaux pluviales.

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

- améliorer les qualités d'habitabilité des logements situés dans le bâtiment avant, notamment en ce qui concerne les espaces implantés dans les annexes étroites ;
- réduire l'emprise des zones accessibles des terrasses situées en façade arrière du bâtiment principal, conformément aux dispositions du Code Civil (190 cm non accessibles de manière pérenne);
- proposer un aménagement paysager qualitatif des jardins arrières comprenant au moins un arbre à moyenne tige d'espèce indigène ;
- se conformer à l'avis du SIAMU émis en date du 07/05/2020;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que les transformations envisagées pour l'immeuble avant et l'atelier peuvent s'envisager dans une certaine mesure;
- d'être accessoires en ce que le projet sera davantage intégré à son environnement bâti et paysager;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite;

Considérant que ces modifications sont telles que l'article 126/1 §5 – 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 impose(nt);
- de modifier les formulaires en conséquence;

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

Avis FAVORABLE unanime en présence du représentant de Urban.brussels-Direction de l'Urbanisme aux conditions émises ci-dessus, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au

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

Les dérogations au RRU, sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 19/08/2020
objet n° 14

Dossier 16-45053-2019 - Enquête n° 145/2020

Demandeur : S.P.R.L. Jimar c/o Madame Marianne Jirina

Situation : Avenue de l'Aulne 50A

Objet : transformer une habitation unifamiliale comprenant un cabinet médical, en un immeuble de rapport abritant 3 unités de logement

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45053-2019 introduite, en date du 12/12/2019, par la S.P.R.L. Jimar c/o Madame Marianne Jirina;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à transformer une habitation unifamiliale comprenant un cabinet médical, en un immeuble de rapport abritant 3 unités de logement sur le bien sis avenue de l'Aulne, 50A;

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 16/06/2020 au 30/06/2020 inclus;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

Suppléments de délais :

- 24 jours : supplément de délai inhérent au retard dans la notification de l'avis du SIAMU;

Délai total en fonction de la procédure effective : 184 jours;

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

12/12/2019 : dépôt de la demande;

10/01/2020 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

31/01/2020 : réception des compléments;

+1j (17/03/2020) : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

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

02/04/2020 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;

Vu les dispositions exceptionnelles prises par le Gouvernement et leur impact sur les enquêtes publiques et sur l'organisation des séances de la Commission de concertation.

16/06/2020 au 30/06/2020 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

19/08/2020 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 02/04/2020 et émis le 28/05/2020 et joint à la demande;

MOTIVATION DE L'AVIS

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

- L'immeuble mixte sur lequel porte la demande est implanté en ordre fermé et en retrait par rapport à l'alignement, le long de l'avenue de l'Aulne, dans le tronçon compris entre l'avenue Docteur Decroly au Sud et la rue Alphonse Asselbergs au Nord;
- Le terrain dispose d'un jardin paysager orienté à l'Est;
- Cette portion de l'avenue est bâtie par des maisons d'habitation ou de petits immeubles de logements;

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

- Mettre en conformité l'aménagement de 2 logements au sein de l'immeuble;

- Changer l'affectation du cabinet médical afin d'y aménager un logement en duplex avec accès vers le jardin;

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

- Le projet s'inscrit dans une démarche de densification raisonnée en matière de nombre de logements, concernant cet immeuble implanté à proximité du centre de la Commune d'Uccle;

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

en matière de programme :

- les logements proposés présentent de belles qualités d'habitabilité et une diversité adaptée aux spécificités des lieux;
- la rue compte plusieurs immeubles de logements, ce qui permet d'envisager les options du projet;

en matière d'implantation et de gabarit :

- le projet s'inscrit dans la volumétrie existante, laquelle présente une typologie d'immeuble de logements;
- le niveau du sous-sol donne accès au jardin de plein pied, ce qui favorise l'aménagement d'espaces d'habitation;

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

- le jardin paysager est conservé ainsi que les aménagements de la zone de recul;
- le logement inférieur dispose d'un accès au jardin via un escalier intérieur ;
- les logements supérieurs disposent de terrasses en façade avant et en façade arrière ;

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

- le bien dispose d'un garage privatif;
- le vaste hall d'entrée permet le parcage de vélos et de poussettes;
- chaque logement dispose d'une cave privative, et un espace de rangement pour le matériel de nettoyage est prévu dans le garage;

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

- les installations techniques existantes ne sont pas modifiées, et le projet prévoit uniquement une très faible augmentation de la superficie imperméable;

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

- En ce qui concerne l'application de la prescription générale 0.12 du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) :
- L'immeuble, d'une superficie hors sol de 268 m² permet d'y aménager 3 logements qualitatifs;
- Plusieurs immeubles de la rue et du quartier qui présentent cette typologie abritent plus d'un logement;

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

Avis FAVORABLE unanime en présence du représentant de Urban.brussels-Direction de l'Urbanisme, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au règlement régional d'urbanisme.