

Séance du 17 avril 2024 / Zitting van 17 april 2024

ORDRE DU JOUR/DAGORDE

- 1) 063/24 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.197-2023  
Situation : Avenue des Hospices 226  
(Construire une terrasse en façade arrière à destination de l'appartement du premier étage et modifier la baie d'accès)

---

Uniquement pour avis de la CC :

- 2) - Demande de permis d'urbanisme n°16-47.318-2023  
Situation : Avenue de Sumatra 20  
(Mettre en conformité des aménagements intérieurs (intervention stabilité) et la mise en peinture des façades (blanc)  
(Bien repris au patrimoine immobilier : - Articles 207§3 et 333 du CoBAT)
  - 3) - Aanvraag om stedenbouwkundige vergunning nr16-47.390-2024  
Ligging: Generaal Mac Arthurstraat 10  
(Wijzigen, verhogen en isoleren van het dak en bouwen van een dakkapel op het achterste helling van het dak om er 2 extra's kamers te creëren)  
(De toepassing van bijzonder voorschrift nr.21 van het GBP in verband met het GCHEWS)
  - 4) - Demande de permis d'urbanisme n°16-47.315-2023  
Situation : Rue Zandbeek 161  
(Diviser la maison uni-familiale en deux logements et aménager une extension en application de l'article 102/1 du CoBAT : modifier la volumétrie de l'extension arrière)  
(Bien repris au patrimoine immobilier : - Article 207§3 du CoBAT)
- 
- 5) 071/24 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.211-2023  
Situation : Chaussée de Waterloo 1501  
(Renouveler le dispositif publicitaire rétro-éclairé de 10m²)
  - 6) 068/24 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.400-2024  
Situation : Rue de la Magnanerie 50  
(Etendre, rénover et isoler une maison unifamiliale; modifier le volume et créer une circulation verticale; mettre en place des brise-vues sur la toiture plate transformée en terrasse; isoler la façade à rue à partir du R+1 ainsi que la façade côté jardin R+1 et R+2)
  - 7) 070/24 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.111-2023  
Situation : Avenue Vanderaey 19  
(Mettre en conformité la division d'un bien en deux logements, la nouvelle toiture d'un garage existant, l'aménagement d'une terrasse et isoler les façades par l'extérieur et changer l'affectation partielle des caves en espace de profession libérale accessoire au logement du rez-de-chaussée)
  - 8) 067/24 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.395-2024  
Situation : Avenue de l'Aulne 24  
(Transformer et étendre une maison unifamiliale en vue d'y aménager 3 logements)
  - 9) 059/24 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.415-2024  
Situation : Chaussée de Saint-Job 771B  
(Modifier le permis 16-46731-2022 : percer un mur de séparation entre deux espaces commerciaux, agrandir l'espace commercial principal, rétablir partiellement l'escalier existant de cave avec modification de son débouché au rez-de-chaussée, aménager les sanitaires et un espace de stockage en cave (article 102/1))

- 10) 066/24 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.321-2023  
Situation : Avenue Houzeau 1-5  
(Rehausser le volume construit et entreprendre des travaux structurels intérieurs, modifier la façade à rue et diviser le bien en trois unités et mettre en conformité l'affectation commerciale de nuit au rez-de-chaussée)
- 11) 060/24 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.380-2024  
Situation : Avenue Brugmann 251  
(Mettre en conformité la transformation du commerce et du logement attenant en bureau au rez-de-chaussée + transformer les combles en studio avec terrasse + inscrire une lucarne dans le versant arrière)
- 12) 064/24 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.292-2023  
Situation : Avenue de la Chênaie 163  
(Démolir un commerce (jardinerie) et une maison, démolir partiellement des serres horticoles vitrées et construire un immeuble de 9 appartements avec parking en sous-sol)
- 13) 061/24 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.382-2024  
Situation : Avenue des Aubépines 155  
(Rénover et étendre une maison unifamiliale)
- 14) 062/24 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.389-2024  
Situation : Avenue Brunard 11  
(Modifier les espaces extérieurs en façade arrière, en agrandissant la cour anglaise au demi sous-sol, en créant une terrasse au rez-de-chaussée, en surplomb et en agrandissant les baies, mettre en conformité la modification de baies en façade arrière)
- 15) 065/24 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.391-2024  
Situation : Rue de Linkebeek 34A  
(Article 102/1 du 45608 ajouter une unité de logement dans un immeuble à 4 appartements (sans modification de volume))
- 16) 072/24 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.281-2023  
Situation : Avenue Hamoir 62A  
(Transformer lourdement une maison unifamiliale, mettre en conformité l'implantation de la piscine, la rénover et construire un poolhouse et planter un portail à l'alignement)
- 17) 069/24 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.345-2023  
Situation : Avenue Coghén 218  
(Rénover et réaménager un bâtiment de 2 appartements en un immeuble de 3 logements (2 duplex et 1 appartement) entraînant des modifications de surfaces et volumes )
- 18) 073/24 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.409-2024  
Situation : Rue Vanderkindere 271  
(Aménager une terrasse pour l'appartement du premier étage sur la toiture plate existante de l'annexe du rez-de-chaussée)

---

Avis reporté de la CC du 10/04/2024 - Uniquement pour avis de la CC à HUIS CLOS :

- 19) 058/24 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.386-2024  
Situation : Avenue des Chênes 61  
(Démolir un bungalow et construire une villa unifamiliale, une piscine naturelle de 45m<sup>2</sup> et abattre 4 arbres)
-

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**Séance du 17/04/2024**  
**Objet n° 01**

**Dossier 16-47197-2023 - Enquête n° 063/24**

**Situation : Avenue des Hospices 226**

**Objet : construire une terrasse en façade arrière à destination de l'appartement du premier étage et modifier la baie d'accès**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47197-2023 introduite, en date du 20/09/2023 ;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à construire une terrasse en façade arrière à destination de l'appartement du premier étage et modifier la baie d'accès sur le bien sis Avenue des Hospices 226 ;

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

**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 ») ;

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

- Les actes et travaux ne portent que sur l'aménagement d'une terrasse de moins de 7m<sup>2</sup> et de l'agrandissement de la baie d'accès depuis une cuisine vers cette terrasse ;
- L'occupation de cette terrasse est donc réduite et reste à bonne distance du site Natura 2000 ;

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

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

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
  - non-respect de l'article n°6 - hauteur qui prescrit "ne pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës. Pour les annexes, au-delà de la profondeur autorisée à l'article 4, la hauteur de la toiture ne peut dépasser celle de la construction voisine la plus basse", en ce que la construction de la terrasse nécessite une rehausse conséquente de la mitoyenneté;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/03/2024 au 25/03/2024 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 :**

20/09/2023 : dépôt de la demande;

09/10/2023 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

10/01/2024 : réception des compléments;

01/03/2024 : accusé de réception d'un dossier complet ;

11/03/2024 au 25/03/2024 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

17/04/2024 : 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 de l'Environnement sollicité en date du 01/03/2024 et émis le 11/03/2024 :

*Avis favorable à condition de limiter l'éclairage à un éclairage bas de couleur ambré (afin d'éviter d'éclairer la zone verte arrière et/ou de modifier les habitudes de chasse des chauves-souris, fortement présentes dans la zone).*

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

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est résidentiel ;
- La parcelle concernée par la demande est située le long de la voie de chemin de fer et de la gare de Libnkebeek et le fond de la parcelle jouxte une parcelle Natura 2000 ;
- Le bâtiment principal comporte, en situation de droit, un commerce de type HoReCa (café) et du logement aux étages ;
- En situation de fait, le bien a été divisé en 3 logements, et dont le 3<sup>e</sup> logement a été ajouté lors de l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-38801-2008 ;
- L'immeuble date du début du XXe siècle et a subi quelques transformations au cours du temps, suite à l'octroi de divers permis d'urbanisme ;
- Le permis d'urbanisme n° 16-38801-2008 a également octroyé l'aménagement d'une terrasse sur la toiture de l'extension du rez-de-jardin et au profit du rez-de-chaussée;
- L'immeuble mitoyen de gauche a été bâti suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-38621-2008 (permis ministre) pour la construction d'un immeuble de 2 logements en duplex, avec une annexe sur 2 niveau et dont la toiture sert de terrasse ;

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

- La construction d'une terrasse, au 1<sup>er</sup> étage, de 6,60m<sup>2</sup>, posée sur des portiques en acier, s'appuyant sur le muret de la terrasse du rez-de-jardin ;
- La rehausse du mur mitoyen de gauche d'1,21m sur une profondeur de 2,20m ;
- La suppression de l'allège de la baie en façade arrière, pour faciliter l'accès à la terrasse ;
- La pose d'un nouveau châssis en PVC de ton blanc ;

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

- Le programme prévoit d'aménager un espace extérieur pour le logement situé au 1<sup>er</sup> étage ;

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

- Bien que les plans des dernières situations de droit indiquent qu'il s'agit d'un logement unifamilial au-dessus d'un commerce, le texte du permis d'urbanisme de 2008, portant sur la construction d'un 3<sup>e</sup> logement, indique qu'il existe en situation de fait deux logements sans remettre cette situation en question ;

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

- en matière de programme :
  - La demande porte uniquement sur l'aménagement de la terrasse ;
  - Les menuiseries en façade arrière ont été changées, en situation de fait, pour des châssis en PVC de ton blanc, et le nouveau châssis sera également en PVC de ton blanc, afin de conserver une unité. Le changement de matériau en façade non visible depuis l'espace public, n'est pas soumis à permis d'urbanisme et ne suscite aucune objection en dehors du fait que le PVC est un matériau peu pérenne et que lors d'un prochain remplacement de châssis pour l'ensemble de l'immeuble devra se faire en bois ;
  - les 3 logements sont maintenus ;
  - les actes et travaux proposent l'aménagement d'un espace extérieur au sein d'un logement qui n'en comporte pas en situation existante ;
  - bien que la division en 3 logements puisse être reconnue, l'aménagement du logement est peu heureuse et pourrait être, à terme, améliorée, en inversant la salle-de-bain et la cuisine et en proposant des accès à la salle-de-bain qui ne donnent pas directement sur la cuisine ;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - bien que respectant la profondeur, la terrasse déroge quant à la hauteur en raison de la rehausse en mitoyenneté ;
  - la structure de la terrasse, des pilotis en acier, porte appuis sur la terrasse inférieure et permet l'aménagement d'un espace couvert pour la terrasse du rez-de-chaussée ;

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

- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) :
  - lors de la construction de l'immeuble n° 224, l'annexe sur une double hauteur et comportant une terrasse aménagée devait proposer une rehausse en mitoyenneté d'au moins 1,90m afin de respecter le Code Civil en matière de servitudes de vues ;

- cependant en cours de chantier, la rehausse en mitoyenneté, s'est limitée à la hauteur d'un garde-corps, induisant un non-respect du Code Civil en matière de servitudes de vues ;
- l'aménagement de la terrasse, telle que proposée, restaure, via une rehausse en mitoyenneté le respect du Code Civil en matière de servitudes de vues ;
- bien que cette rehausse soit dérogatoire et peu acceptable au regard des volontés actuelles de maintenir des vues dégagées et des façades ensoleillées, elle avait été accordée en 2008 ;

**Avis FAVORABLE unanime** de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, avec octroi de dérogations au règlement régional d'urbanisme, article n°6.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**Séance du 17/04/2024**  
**Objet n° 02**

**Dossier 16-47318-2023 – avis de la Commission de concertation**

**Situation : Avenue de Sumatra 20**

**Objet : mettre en conformité des aménagements intérieurs (intervention stabilité) et la mise en peinture des façades (blanc)**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47318-2023 introduite en date du 29/11/2023 et complétée le 18/01/2024 ;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité des aménagements intérieurs (intervention stabilité) et la mise en peinture des façades (blanc) pour le bien sis Avenue de Sumatra 20 ;

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

Vu que le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°51 - Quartier Floride/Langeveld - approuvé par arrêté royal en date du 15/04/1988 et que la présente demande se conforme à ce plan particulier d'affectation du sol ;

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

motifs inhérents à la protection du patrimoine

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

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

29/11/2023 : dépôt de la demande;

28/12/2023 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

18/01/2024 : réception des compléments;

03/04/2024 : accusé de réception d'un dossier complet;

17/04/2024 : 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 tronçon de l'avenue de Sumatra le long duquel se situe la demande, compris entre l'avenue De Fré et l'avenue du Hoef, se compose de villas unifamiliales ou de villas à appartements dont les gabarits se développent principalement en R+1+T;
- la parcelle cadastrée Section C, n°210 Z 8, sur laquelle porte la demande présente une superficie d'après titre de 6a20ca;
- la villa unifamiliale sise au n°20 et sur laquelle porte la demande a été bâtie dans les années 1930 suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-6535-1931 et présentait un gabarit R+2 (toiture à 4 pans) avec une déclivité ascendante importante depuis la rue vers le jardin à l'arrière;
- l'aménagement de cette villa était détaillé comme suit :
  - au sous-sol : garage (accessible uniquement depuis l'extérieur), dégagement, WC séparé, buanderie, local provisions, 2 caves à charbon, chaufferie, escalier vers la cuisine (située au rez-de-chaussée);
  - au rez-de-chaussée : hall d'entrée, bureau, WC séparé, salon, salle-à-manger, cuisine, office et garde-manger, escalier vers le sous-sol depuis la cuisine et vers le 1<sup>er</sup> étage depuis le hall d'entrée, terrasse et jardin;
  - au 1<sup>er</sup> étage : palier, escalier, local couture, salle de bain avec WC, 3 chambres et loggia en façade avant;

- au 2<sup>ème</sup> étage (HSP 250 cm) : palier, escalier, WC séparé, chambre de bonne, chambre de jeux, chambre étranger et grenier;
- les façades présentaient des briques de parement de ton « brun-rouge » ainsi que certaines zones crépies (enduit de teinte gris clair);
- la toiture présentait d'après la légende des tuiles plates pour la partie à la Mansart et des tuiles à ondes (Pottelberg) pour la partie supérieure à 4 pans;
- un second permis d'urbanisme (n° 16-31475-1991) a été octroyé en date du 29/10/1991 pour l'extension de l'habitation unifamiliale;
- l'aménagement était détaillé comme suit :
  - au sous-sol : situation inchangée;
  - au rez-de-chaussée : modification de l'accès principal à l'habitation, création d'une extension (hall 1 avec verrière courbée en toiture / WC / coin repas - salle-à-manger) au droit de la terrasse en façade avant et transformation du bureau en hall 2;
  - au 1<sup>er</sup> étage : création d'une extension au niveau de la loggia en façade avant (agrandissement de la chambre 3) et création d'un jardin d'hiver avec terrasse attenante à celui-ci en façade avant;
  - au 2<sup>ème</sup> étage : situation inchangée – pas de plan joint à la demande de permis d'urbanisme délivrée en 1991;
  - les façades présentaient des briques de parement de ton « brun-rouge » ainsi que certaines zones crépies (enduit de teinte gris clair);
  - les menuiseries extérieures étaient en bois peint en blanc;
  - la toiture présentait des tuiles de terre cuite de teinte rouge;

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

- La mise en conformité des travaux suivants :
  - la réalisation de divers travaux de réaménagements intérieurs structurels et non structurels :
    - au sous-sol : le percement d'une baie dans le mur porteur (entre garage et cave) et l'installation d'un escalier intérieur;
    - au rez-de-chaussée / 1<sup>er</sup> étage et 2<sup>ème</sup> étage (avec et sans travaux de stabilité) :
      - percements, obturations, modifications et/ou réductions de baies;
      - démolition de murs, cloisons et têtes de murs;
      - construction de cloisons;
      - redéfinition et reconfiguration de certains espaces et locaux;
  - la mise en peinture des façades (dont les briques de parement présentaient à l'origine une teinte naturelle « brun-rouge » et les zones crépies présentaient un enduit de teinte gris clair) en blanc uniforme sur l'ensemble des surfaces;
  - le remplacement de la porte de garage existante (à double ouvrant) en bois par une porte de garage sectionnelle métallique de teinte bleue;
  - le remplacement des garde-corps existants au droit de la terrasse située au-dessus du garage en façade à rue et la démolition des 2 piliers en maçonnerie existants situés aux angles;
  - la modification de la division de certains châssis (imposte vitrée située au-dessus de la porte de garage en façade à rue notamment);

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

- le programme unifamilial de la maison est maintenu et ne suscite pas de remarque;
- le gabarit de l'habitation n'est pas modifié dans le cadre de la présente demande et ne suscite pas de remarque;
- le second permis d'urbanisme (n° 16-31475-1991) qui a été délivré en 1991 avait octroyé des dérogations au (PPAS) n°51 - Quartier Floride/Langeveld concernant le P/S (0,65 au lieu de 0,50) et le TE (27% au lieu de 20%);
- le percement d'une baie dans le mur porteur (entre garage et caves) et l'installation d'un escalier au sous-sol permet une meilleure circulation interne au sein de la maison et une accessibilité directe au garage depuis l'habitation;
- les divers travaux de réaménagements intérieurs structurels et non structurels permettent d'améliorer les conditions d'habitabilité et augmentent le confort de l'habitation (ajout de salle de bain);
- les modifications des locaux concernent le changement d'utilisation du local couture vers une salle de bain au 1<sup>er</sup> étage et le changement d'utilisation de la chambre de « bonne » qui a été réaménagée en un dressing et une salle de bain au 2<sup>ème</sup> étage;

- les hauteurs sous plafond légèrement inférieures à 250 cm dans les chambres n°4 (HSP = 244 cm) et n°5 (HSP = 247 cm) au 2<sup>ème</sup> étage sont inhérentes à la construction et à la structure liée à la situation originelle de 1931. De manière générale aucune modification de hauteur de plafond n'a été réalisée. Ceci n'engendrant pas de nouvelles dérogations dans le cadre de la demande actuelle;
- les superficies nettes éclairantes parfois inférieures pour certains locaux au 1/5 de la superficie nette de plancher sont liées aux dimensions des baies et des châssis qui font partie intégrante de la conception architecturale de l'époque et qui n'ont pas été modifiées. Ceci n'engendrant pas de nouvelles dérogations dans le cadre de la demande actuelle;
- le grenier existant en situation de droit au 2<sup>ème</sup> étage est maintenu en tant que tel en situation existante de fait à mettre en conformité;
- une erreur matérielle a été constatée au niveau de la légende des matériaux pour les garde-corps (« n » au lieu de « m ») mais n'est pas de nature à impacter l'objet général de la demande pour ce point en ce que les garde-corps sont constitués de ferronneries de teinte noire (« m ») et non pas de bardage en bois naturel (« n »);
- le solde de la parcelle semble actuellement largement verdurisé et planté en situation existante de fait. Les indications relatives aux plantations, aux zones perméables et imperméables, à la terrasse existante (dimensions et implantation) située en façade arrière, à l'abri de jardin situé en façade latérale Nord et aux chemins d'accès (trottoirs périphériques) ne sont pas mentionnées sur les documents transmis. La demande étant muette concernant les abords, celle-ci ne sera donc pas analysée sur ce point;

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

- En ce qui concerne le motif d'avis de la Commission de concertation, application de l'art. 207 §1.a)4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire) :
  - Le bien, de par sa date de construction et sa typologie, est soumis à l'avis de la Commission de concertation.
  - Les travaux de mise en peinture des façades (déjà exécutés) ont modifié les caractéristiques architecturales du bien en unifiant les zones revêtues d'une brique de parement et celles revêtues d'un crépis par l'application d'une peinture de teinte uniforme (blanc);
  - Les extensions réalisées en façade avant suite au permis délivré en 1991 ont été exécutées en briques (et joints) de teintes sensiblement différentes à celles utilisées lors de la construction d'origine en 1931. La mise en peinture a permis d'harmoniser d'une manière visuelle l'ensemble de ces interventions successives ayant eu lieu au cours du temps;

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



**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**Séance du 17/04/2024**  
**Objet n° 03**

**Dossier 16-47390-2024 – Avis de la Commission de Concertation**

**Situation : Rue Général Mac Arthur 10**

**Objet : modifier, rehausser et isoler la toiture et construire une lucarne sur le pan arrière de la toiture afin d'aménager deux chambres supplémentaires**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47390-2024 introduite en date du 15/01/2024 ;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à modifier, rehausser et isoler la toiture et construire une lucarne sur le pan arrière de la toiture afin d'aménager deux chambres supplémentaires sur le bien sis Rue Général Mac Arthur 10 ;

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

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

motifs inhérents à la protection du patrimoine

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

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

15/01/2024 : dépôt de la demande;

03/04/2024 : accusé de réception d'un dossier complet ;

17/04/2024 : séance de la Commission de concertation;

**MOTIVATION DE L'ACTE**

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est essentiellement résidentiel, bâti en ordre fermé, implanté à l'alignement ;
- Dans ce quartier, la rue Général Mac Arthur est composée de belles maisons de maître qui sont reprises à l'inventaire d'Irismonument et datant du début du XX siècle;
- La maison unifamiliale, n°10 concernée par la demande a été bâtie au début du XXe siècle, suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-8190-1912, pour un ensemble de 3 maisons ;
- Elle comporte un gabarit R (en bel-étage) + 1 + Toiture mansardée ;
- La situation actuelle correspond à la situation de droit, hormis les menuiseries qui ont été peintes en noir et l'aménagement des combles pour deux chambres;
- Les maisons mitoyennes, également des maisons unifamiliales, comportent les mêmes caractéristiques, mais la maison mitoyenne de droite, n°12, comporte un étage supplémentaire ;
- Au regard du reportage photographique aérien du site Bruciel, le jardin semble avoir été significativement imperméabilisé ;

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

- L'isolation par l'extérieur de la toiture, avec repose d'un recouvrement en tuiles de ton rouge, similaire à la situation existante ;
- La création de fenêtres de toit, de type VELUX ;
- La pose de panneaux solaires ;
- La création d'une lucarne en façade arrière ;
- Le réaménagement des combles, avec mezzanines, afin de créer deux chambres supplémentaires ;
- La mise en conformité de la mise en peinture des menuiseries en bois en ton noir ;

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

- en matière de programme :

- l'habitation conserve un programme de maison unifamiliale ;
- la demande prévoit d'améliorer la situation des deux chambres qui ont été créés en situation existante de fait, en proposant des mezzanine permettant de proposer deux chambres qualitative sur deux niveaux, tant au niveau de l'apport en éclairement que de la surface et hauteurs proposées ;
- dès lors, l'habitation comporte un programme de chambre plus important, garantissant de répondre aux besoins actuels en matière d'habitabilité, et ce tout en améliorant les performances énergétiques ;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - l'isolation de la toiture, induit une légère rehausse, qui reste comprise dans le profil de toiture du bien mitoyen, de droite, le plus haut ;
  - la lucarne, telle que proposée est conforme aux prescriptions de l'article 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme et étant située en façade arrière, n'est pas susceptible de grever la proportionnalité de la façade ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - dans les années 1990, le jardin semble avoir été imperméabilisé, il y a lieu de garantir au moins 50% de surface perméable, végétalisée et proposant un aménagement paysager, et ce conformément à l'article 12 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme ;

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

- application de l'art. 207 §1.a4 du COBAT (bien à l'inventaire) :
  - la mise en peinture des menuiseries en noir, n'est pas cohérente avec la typologie de la bâtisse et des bâtisses environnantes ;
  - la maison mitoyenne de gauche, comporte une teinte bleue foncée qui est bien plus adéquate ;
  - il y a lieu de restituer une teinte conforme à la typologie en renonçant à toute teinte de noir ou de variation de gris ;

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

- proposer une teinte de menuiseries, en façade avant, cohérente avec la typologie et renoncer à toute teinte noire ou variation de gris ;

Que cette modification répond aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé ;
- d'être accessoires en ce qu'il ne s'agit que de teinte de menuiseries ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la typologie patrimoniale doit être conservée ;

Considérant que cette modification est telle que l'article 126/1 §5 du CoBAT est d'application;

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

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

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

**Considérant que la mise en œuvre du permis doit être soumise à la condition suivante :**

- restituer un jardin avec au moins 50% de pleine terre et des aménagements paysagers ;

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

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**Séance du 17/04/2024**  
**Objet n° 04**

**Dossier 16-47315-2023 – Avis de la Commission de Concertation**

**Situation : Rue Zandbeek 161**

**Objet : modifier le permis n°16-45611-2020 visant à diviser la maison unifamiliale en deux logements et aménager une extension en application de l'article 102/1 du CoBAT : modifier la volumétrie de l'extension arrière**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47315-2023 introduite, en date du 29/11/2023;

Vu que la demande modifie, en application de l'article 102/1 du CoBAT, le permis d'urbanisme en vigueur n°16-45611-2020 notifié en date du 25/01/2022;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à modifier le permis n°16-45611-2020 visant à "diviser la maison unifamiliale en deux logements et aménager une extension en application de l'article 102/1 du CoBAT : modifier la volumétrie de l'extension arrière sur le bien sis Rue Zandbeek 161 ;

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) Le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n° 13 « Quartier Molensteer » approuvé par arrêté royal en date du 31/01/1959 et se conforme à ce plan particulier d'affectation du sol ;

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

motifs inhérents à la protection du patrimoine

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

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

Délai initial prévu à l'accusé de réception : 90 jours ;

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

29/11/2023 : dépôt de la demande;

12/01/2024 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

07/02/2024: réception des compléments;

03/04/2024 : accusé de réception d'un dossier complet ;

17/04/2024 : 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 :**

- Considérant que le permis d'urbanisme n° 16-45611-2020 et portant sur le bien a été délivré en date du 25/01/2022 et a été notifié le 11/02/2022 ;
- Qu'il est en vigueur jusqu'au 11/02/2025, et que sa mise en œuvre n'a pas encore été entamée;
- Que ce permis d'urbanisme antérieur autorise de « diviser la maison unifamiliale et aménager une extension »;
- Considérant que ce permis d'urbanisme en vigueur au jour du dépôt de la présente demande, fait l'objet d'une demande de modification en application de l'article 102/1 du CoBAT par le dépôt de la présente demande n°16-47315-2023 en date du 29/11/2023;
- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise comme un quartier principalement résidentiel;
- Dans ce quartier, la rue Zandbeek se présente comme une voirie en cul-de-sac en dalles romaines. Il s'agit d'une voirie étroite tantôt bordée par des habitations tantôt par de la végétation;
- La situation de droit du bien consiste, conformément au permis d'urbanisme n°16-47315-2023, en 2 habitations avec une extension arrière vers la zone de cours et jardins sur une des 2 habitations ;

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

- La modification de l'extension donnant sur le jardin;
- Le réaménagement du 1er et du 2ème étage de la partie gauche de l'ancienne maison ;

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

- Considérant que la modification du permis d'urbanisme en cours tend à modifier la volumétrie de l'extension ;
- Considérant que la demande répond aux critères cumulatifs requis par l'article 102/1 du CoBAT, à savoir:
  1. les modifications demandées ne portent pas sur des travaux déjà réalisés ;
  2. la modification ne porte que sur les droits issus du permis 16-45611-2020 qui n'ont pas encore été mis en œuvre ;
  3. tous les recours administratifs ouverts à son encontre par le CoBAT ou les délais pour les intenter sont épuisés ;
- Que ces modifications sont en conséquence telles que l'article 102/1 – alinéa 1 du CoBAT est d'application ;
- Que le projet ne modifie pas le programme tel qu'autorisé par le permis initial, en ce qu'il maintient les 2 logements, la régularisation des différentes modifications apportées aux façades, le réaménagement intérieur de la partie gauche de l'ancienne maison et une extension sur cette partie ;
- Que les modifications visées consistent en :
  - Modifier la volumétrie de l'extension latérale gauche tant au niveau de l'emprise de la toiture (à min. 3,80 m de la limite mitoyenne), que de son gabarit (toiture à versants) et de sa typologie architecturale (toiture en tuiles grise, bardage en bois et zinc, menuiserie en bois brun et soubassement en pierre bleue);
  - Réaménager le 2<sup>ème</sup> étage de la partie gauche de l'ancienne maison par la suppression d'une chambre ;
  - Réaménager le 1<sup>er</sup> étage de la partie gauche de l'ancienne maison par le remplacement de la salle de bain par une chambre ;

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

- Considérant que l'îlot comprenant la rue Zandbeek constitue un micro-cadre au caractère particulier ;
- Considérant que le permis initial prévoyait une extension latérale moins visible que le projet actuel,
- Considérant que la nouvelle extension modifie de manière significative le gabarit de l'extension initiale en ce que le projet prévoit une toiture à versants entraînant une hauteur de faîte de 6,11m au lieu d'une hauteur d'environ 3,20 m en situation de droit;
- Considérant que la toiture à versants présente un angle à 55° ce qui rend d'autant plus impactant son aspect visuel par rapport à la rue et par rapport à l'habitation ;
- Considérant que cet angle est similaire à la toiture de l'ancienne maison ;
- Considérant que ce nouveau gabarit rend visible l'extension depuis la rue Zandbeek ce qui est très limité en situation de droit ;
- Considérant que cette hauteur et cette toiture imite l'expression architecturale de l'ancienne maison ;
- Considérant que le débord de la toiture de cette extension est modifiée dans la mesure où elle se rapproche de la limite mitoyenne à maximum 3,75 m au lieu de 5,40 m en situation de droit ;
- Considérant que l'implantation de cette extension s'effectue dans la continuité de la façade du bâtiment principal ce qui contribue à intégrer ce nouveau volume à l'ancienne maison mais plus au jardin ;
- Considérant que bien que cette extension ait une surface habitable légèrement inférieure à celle de l'extension en situation de droit, elle est plus importante en termes de volumétrie;
- Considérant que la forme de l'implantation de cette nouvelle extension (courbée) atténue légèrement ses dimensions ;
- Considérant que sur les façades des incohérences apparaissent en ce qui concerne le parement de façade. En effet, le projet prévoit à la fois du zinc et du bois sur le même bardage ;
- Considérant que le projet tend à proposer un mimétisme de l'expression architecturale de l'ancienne maison, l'utilisation d'un parement en bois ou en zinc n'est donc pas cohérent ;
- Considérant que la toiture en tuiles noire/grise de cette nouvelle extension est identique à celle de l'ancienne maison ;
- Considérant que cette nouvelle extension n'est plus une petite extension s'intégrant à la zone de jardin mais davantage une extension s'intégrant dans la volumétrie du bâtiment principal ce qui s'envisage ;
- Considérant que le projet maintient le nombre de chambres mais améliore leur configuration ;

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

- En ce qui concerne le motif d'avis de la Commission de concertation, application de l'art. 207 §1. al4 du COBAT (bien à l'inventaire) :
  - La nouvelle extension présente une volumétrie importante par rapport au volume principal de l'habitation ce qui impacte sa typologie architecturale,
  - Cette nouvelle extension présente un mimétisme qui ne déséquilibre pas l'architecture du volume principal de l'habitation dans la mesure où elle s'y intègre ;
  - En effet, la nouvelle extension s'implante à l'alignement dans la continuité du bâtiment principal et reprend les caractéristiques de la toiture ce qui tend à s'intégrer dans le volume principal ;
  - Toutefois, le parement bois et zinc ne peut s'envisager car il rompt la continuité de l'ensemble bâti ;
  - De plus, la façade du bâtiment principal présente un état détérioré ce qui nuit également à l'ensemble architectural ;

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

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

- Prévoir un parement en brique pour l'ensemble de la nouvelle extension ;
- Prévoir une teinte de brique de ton se rapprochant de la couleur sang de bœuf pour l'extension et pour le bâtiment principal afin d'assurer un ensemble cohérent ;

Que cette modification répond aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé ;
- d'être accessoires en ce que les conditions visent les matériaux de parement de l'extension et le ton de la brique de l'extension et du bâtiment principal ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la typologie patrimoniale doit être conservée ;

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;
- de modifier la proposition PEB, dans le cas où les modifications portent sur les surfaces de déperditions;

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

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**Séance du 17/04/2024**  
**Objet n° 05**

**Dossier 16-47211-2023 - Enquête n° 071/24**

**Situation : Chaussée de Waterloo 1501**

**Objet : renouveler le dispositif publicitaire rétro-éclairé de 10m²**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47211-2023 introduite, en date du 02/10/2023 ;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à renouveler le dispositif publicitaire rétro-éclairé de 10m² sur le bien sis Chaussée de Waterloo 1501 ;

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

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

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

Considérant que la demande est régie par l'article 4 du Titre VI du Règlement Régional d'Urbanisme et y déroge ;

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

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

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogation au Titre VI du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
  - non-respect de l'article n°4 – interdiction de la publicité qui prescrit "la publicité est interdite en zone INTERDITE", en ce que le panneau est situé dans cette zone;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/03/2024 au 25/03/2024 inclus et l'absence de réclamation ou observation ;

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

02/10/2023 : dépôt de la demande;

19/10/2023 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

09/02/2024 : réception des compléments;

01/03/2024 : accusé de réception d'un dossier complet ;

11/03/2024 au 25/03/2024 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

17/04/2024 : 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 site visé par la demande est localisé le long de la chaussée de Waterloo, face à l'IRSA ;
- L'immeuble sur lequel porte la demande est mixte et comporte un commerce au rez-de-chaussée et des logements aux étages. Il est implanté à l'alignement et forme l'about d'un groupement d'immeubles ;
- Le pignon de la maison est aveugle et jouxte une parcelle voisine où est implantée une pharmacie, en retrait de l'alignement;
- Le dispositif publicitaire a fait l'objet des permis d'urbanisme n° 16-35433-2002 et n° 16-39133-2009 et renouvelé par la permis d'urbanisme n° 16-43265-2017, et le mur en attente a fait l'objet d'une mise en peinture et d'un entretien depuis la mise en œuvre de ce permis ;
- On peut considérer que cette situation du bâti en bon état d'entretien n'est pas susceptible d'être modifiée à court ou moyen terme ;

- L'ensemble du bâti dans ce tronçon de chaussée se caractérise par des commerces de détails au rez-de-chaussée, ce qui renforce et prolonge le noyau commercial du Fort Jaco jusqu'à l'avenue du Prince d'Orange ;

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

- Le renouvellement d'un panneau publicitaire existant, rétro-éclairé et d'une dimension totale de 10m<sup>2</sup>

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

- Le dernier renouvellement a été notifié en date du 10/10/2017 et considérant l'introduction de la demande de renouvellement, en date du 02/10/2023, le panneau publicitaire est encore en période de validité ;

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

- La dérogation à l'article 4 du Titre VI du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de publicité :
  - Le permis d'urbanisme initial de 2002 (n° 16-35433-2002) avait déjà octroyé cette dérogation sur base de la motivation suivante :
    - de la situation particulière de ce pignon,
    - de l'amélioration de l'état de celui-ci par la demande (peinture du pignon),
    - de la diminution de 50% de surface du dispositif (20m<sup>2</sup> remplacé par 10m<sup>2</sup>)
    - du fait que la demande répondait au bon aménagement des lieux ;
    - du fait que la demande ne se trouve ni à côté, ni en face de la Forêt de Soignes ;
  - Considérant que les demandes de permis d'urbanisme de 2009 et 2017, se sont basés sur cette motivation en plus des arguments suivants :
    - Que le demandeur continue d'assurer l'entretien du pignon ;
    - Que le dispositif, disposé en retrait de l'alignement et à faible hauteur, constitue un arrière-plan dans la perspective de la chaussée par rapport aux enseignes des commerces de ce tronçon de grande voirie ;
    - Que la demande est de nature à maintenir l'ensemble cohérent du noyau commercial, à l'instar de la situation connue et satisfaisante depuis la mise en œuvre du PU 16-35433-2002 ;
  - Considérant, qu'actuellement la situation reste identique et que ces arguments restent valables, tout autant que le côté particulier et exceptionnel de cet emplacement, et de ce fait, la dérogation reste acceptable ;

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

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

**Avis FAVORABLE unanime** de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, avec octroi de dérogations au règlement régional d'urbanisme, article n°4 du Titre VI.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**Séance du 17/04/2024**  
**Objet n° 06**

**Dossier 16-47400-2024 - Enquête n° 068/2024**

**Situation : rue de la Magnanerie 50**

**Objet : étendre, rénover et isoler une maison unifamiliale; modifier le volume et créer une circulation verticale; mettre en place des brise-vues sur la toiture plate transformée en terrasse; isoler la façade à rue à partir du R+1 ainsi que la façade côté jardin R+1 et R+2**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47400-2024 introduite, en date du 24/01/2024;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à étendre, rénover et isoler une maison unifamiliale; modifier le volume et créer une circulation verticale; mettre en place des brise-vues sur la toiture plate transformée en terrasse; isoler la façade à rue à partir du R+1 ainsi que la façade côté jardin R+1 et R+2 sur le bien sis Rue de la Magnanerie 50 ;

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

Considérant que la demande se situe sur le lot n°2 du permis de lotir (PL) n°356 délivré le 13/07/1988 par le Collège des Bourgmestres et Echevins, 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 permis de lotir :

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogations suivantes au permis de lotir :
  - non-respect de l'article n°5 – gabarit ;
  - non-respect de l'article n°9 – matériaux ;
- application de l'article 126§11,2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes à un règlement d'urbanisme pour un projet situé dans un PdL :
  - non-respect de l'article n°4 du Titre I du RRU – profondeur d'une construction mitoyenne ;
  - non-respect de l'article n°6 du Titre I du RRU – hauteur de toiture d'une construction mitoyenne ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/03/2024 au 25/03/2024 inclus et l'absence de réclamation ou observation ;

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

24/01/2024 : dépôt de la demande;

11/03/2024 : début du délai de 45 jours pour notifier ARC ;

01/03/2024 : accusé de réception d'un dossier complet ;

11/03/2024 au 25/03/2024 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

17/04/2024 : 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 :**

- La maison d'habitation unifamiliale est une construction issue du permis d'urbanisme n° 16-30102-1987, implantée en ordre fermé et à l'alignement, le long de la rue de la Magnanerie, non loin du petit rond-point menant à la rue du Merlo ;
- L'immeuble présente un volume simple R + 2 couvert par une toiture plate. Les espaces de vie sont situés au 1<sup>er</sup> étage, tandis que le jardin est situé au niveau de l'entrée à rue. Une terrasse extérieure et un escalier menant au jardin, sont aménagés le long de la façade arrière ;



- La maison voisine de gauche (n° 48) présente la même configuration et a été construite simultanément au bien faisant l'objet de la demande ;

**Considérant que la demande telle qu'introduite se caractérise comme suit et suscite les considérations générales suivantes :**

- La demande de permis d'urbanisme a pour objet l'extension, la rénovation et l'isolation de cette maison unifamiliale ;
- La modification du volume au rez-de-chaussée permettra d'améliorer l'habitabilité des pièces, dont une chambre confortable indépendante équipée d'une salle de douche pour les besoins des occupants ;
- L'ensemble de ce volume s'implante et s'intègre naturellement dans la situation existante, sobre et efficace, sans dépassement du mitoyen 52, le plus profond ;
- La création d'une circulation verticale distribuera plus aisément l'accès au jardin, ainsi que les pièces de vie et la terrasse sur la toiture plate du rez+1. Suite à la transformation de la toiture plate en terrasse, mise en place de brise-vues de part et d'autre de la terrasse à hauteur de 180 cm ;
- Au rez-de-chaussée, l'ensemble de la nouvelle façade jardin sera revêtu d'un zinc posé à joints debout pré-patiné de ton vert-grisé, matière noble avec une patine naturelle. Les châssis en aluminium équipés de double vitrage seront également dans la même teinte, tout comme, les ferronneries structurelles de l'ensemble de l'escalier seront laquées dans le même ton, ainsi que les garde-corps en tôle de métal déployé très ajourés et la trame de la structure de la pergola, afin que la végétation puisse être guidée et créer une zone ombragée naturellement ;
- L'isolation de la façade rue à partir du R+1 et de la façade jardin existante R+1 & R+2 sera réalisée au moyen d'un PIR 12 revêtu d'un cimentage teinté dans la masse de teinte claire ;
- Les châssis vitrés de ces niveaux seront remplacés par des châssis en aluminium équipés de double vitrage et de teinte gris anthracite conformément aux trois châssis préservés (façade jardin, coulissant R+1 et double ouvrants R+2) ;

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

- en matière de programme :
  - la maison conserve la nomenclature d'une habitation unifamiliale ;
  - les espaces du rez-de-jardin sont davantage exploités de par la création d'une chambre supplémentaire, attenante à un bureau. Le garage disposera également d'un accès plus facile vers le jardin pour les équipements de jardinage notamment ;
  - les espaces de vie du premier étage seront agrémentés d'une terrasse sur toute la largeur de la façade arrière, et un espalier mènera au jardin situé en contrebas ;
  - la maison voisine n° 52 a effectué le même type de travaux (voir permis d'urbanisme n° 16-39517-2010) ;
  - l'ensemble des maisons de cette partie de rue dispose de terrasses au niveau de leur étage de vie ainsi que des dispositifs de pare-vue ;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - au niveau du rez-de-jardin, l'extension s'inscrit dans le développement des murs mitoyens existants. Le nouvel escalier extérieur présente un dépassement de gabarit plutôt conséquent, ce qui devrait être limité au regard des proportions du jardin qu'il dessert ;
  - les façades avant et arrière seront isolées par l'extérieur, ce qui est une démarche à soutenir, compte tenu notamment que cette intervention s'opère à partir du 1<sup>er</sup> étage du côté de la rue afin de ne pas empiéter sur le trottoir ;
  - l'isolation de la façade avant sera finie par un enduit de ton gris moyen, dont il s'indique de préciser la teinte ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - les aménagements paysagers du jardin sont conservés ;
  - la structure de la terrasse se prolonge par une pergola qui permettra d'apporter de l'ombrage aux occupants ;
  - le garde-corps de la terrasse est prévu en métal déployé pour support de végétation, et le pare-vue est intégré à cette composition ;
  - le jardin en pente est légèrement taluté par un nivellement doux et verdurisé aux abords de la façade arrière ;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - la maison dispose d'un garage privatif ;

- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
  - les infrastructures existantes sont maintenues et l'ampleur des travaux n'entraîne pas l'application du Règlement Communal d'Urbanisme relatif à la gestion des eaux de pluie. Toutefois, vu les enjeux climatiques actuels et les interventions prévues en façade arrière, il paraît opportun de prévoir une citerne de récupération des eaux de pluie sous l'extension arrière en vue de limiter le rejet des eaux de pluie vers le réseau d'égouts, ou à tout le moins de proposer une gestion via réinfiltration dans le jardin ;
- en matière d'aspects architecturaux et patrimoniaux :
  - les interventions (isolation et remplacement des châssis) respectent la composition sobre et contemporaine de la façade avant;
  - toutefois, la maison s'inscrit dans un ensemble très cohérent et une même planéité de façade. Les appareillages de briques sont des éléments appréciables ;
  - l'isolation de la façade par l'extérieur n'est dès lors pas souhaitable telle que présentée, et il s'indique de privilégier l'isolation de la toiture plate ;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, relatif à l'application de l'article 126§11 du CoBAT :
  - dérogations au permis de lotir :
    - non-respect de l'article n°5 – gabarit :
      - pour permettre la construction d'une circulation verticale légère et ajourée qui déroge ponctuellement à 14,00m, sur une faible largeur, soit 2,12 et à distances légales des limites mitoyennes, sachant que le volume bâti rentre dans les limites maximales autorisées en profondeur, soit 11,00m. Cette intervention est relativement peu invasive au regard des proportions du jardin et des aménagements au sein des parcelles voisines, et permet un accès aisé et sécurisé au jardin ;
      - l'extension basse se prolonge par une pergola au niveau de la terrasse au vue d'améliorer son usage et d'y envisager des aménagements paysagers qualitatifs ;
    - non-respect de l'article n°9 – matériaux ;
      - pour permettre le traitement de la nouvelle façade de l'extension au rez en zinc pré-patiné de ton vert-grisé, en lieu et place de la maçonnerie. Cette intervention permet une meilleure lecture de l'assise de la maison ;
  - dérogations au Titre I du RRU :
    - non-respect de l'article n°4 – profondeur d'une construction mitoyenne et non-respect de l'article n°6 – hauteur d'une construction mitoyenne :
      - voir ci-avant – dérogation au gabarit du permis de lotir ;

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

- renoncer à l'isolation de la façade avant par l'extérieur, en privilégiant une isolation performante de la toiture plate de l'immeuble ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que l'extension des espaces de vie peut s'envisager ;
- d'être accessoires en ce que le projet présentera un gabarit mieux intégré envers le voisinage ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite ;
- de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que les aspects patrimoniaux de la maison seront davantage respectés ;

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;

- de modifier la proposition PEB, dans le cas où les modifications portent sur les surfaces de déperditions;

**Avis FAVORABLE** unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au permis de lotir – articles 5 et 9, et règlement régional d'urbanisme – Titre I articles 4 et 6 – et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 126/1 ou 191 du CoBAT.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**Séance du 17/04/2024**  
**Objet n° 07**

**Dossier 16-47111-2023 - Enquête n° 070/24**

**Situation : Avenue Vanderaey 19**

**Objet : mettre en conformité la division d'un bien en deux logements, la nouvelle toiture d'un garage existant, l'aménagement d'une terrasse et isoler les façades par l'extérieur et changer l'affectation partielle des caves en espace de profession libérale accessoire au logement du rez-de-chaussée**

**AVIS**

La Commission de Concertation décide de reporter son avis à une date ultérieure.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**Séance du 17/04/2024**  
**Objet n° 08**

**Dossier 16-47395-2024 - Enquête n° 067/2024**

**Situation : avenue de l'Aulne 24**

**Objet : transformer et étendre une maison unifamiliale en vue d'y aménager 3 logements**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47395-2024 introduite, en date du 19/01/2024 ;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à transformer et étendre une maison unifamiliale en vue d'y aménager 3 logements sur le bien sis Avenue de l'Aulne 24 ;

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

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

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

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

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/03/2024 au 25/03/2024 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 projet aura des impacts en matière de vues et de luminosité sur le bien sis rue Alphonse Asselbergs, 102 ;*
- *perte de qualité de vie du quartier ;*
- *le projet aura un impact négatif pour la maison voisine n° 22 en matière de d'ensevelissement et de luminosité de par la rehausse de toiture, intimité, nuisances sonores de par l'accroissement du nombre d'occupants + parkings, sécurité (stabilité du sol sablonneux) ;*
- *les prolongations sur l'arrière auront des impacts négatifs sur la maison voisine moins profonde ;*

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

19/01/2024 : dépôt de la demande;

04/03/2024 : début du délai de 45 jours pour notifier ARC ;

01/03/2024 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU ;

11/03/2024 au 25/03/2024 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

17/04/2024 : séance publique de la Commission de concertation;

**CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES**

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 01/03/2024 et émis le 12/04/2024 et joint à la demande – avis favorable conditionnel ;

**MOTIVATION DE L'ACTE**

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est principalement à caractère résidentiel et comporte des maisons unifamiliales ou des immeubles de logements multiples, de gabarits et typologies différents ;

- La maison unifamiliale faisant l'objet de la demande, est une construction issue du permis d'urbanisme 16-20799-1959, et présente un gabarit R + 2 + toiture à versants;
- L'immeuble voisin de droite, n° 26 comporte plusieurs logements abrités dans un gabarit sensiblement plus haut et plus profond ;
- La maison voisine de gauche, n° 22 est unifamiliale, pour un gabarit moindre que le bien faisant l'objet de la demande ;
- Le jardin de l'immeuble se développe à l'Est et jouxte le jardin de la parcelle située au n° 100 de la rue Alphonse Asselbergs ;
- La zone de recul comporte des aménagements paysagers ;
- La maison faisant l'objet de la demande n'a pas fait l'objet de transformations depuis sa construction ;

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

- Transformer et étendre la maison unifamiliale en vue d'y aménager 3 logements (1 logement de 3 chambres et 2 logements de 2 chambres) ;
- Modifier de façon relativement importante le volume de toiture en vue de proposer un versant à la Mansart à l'avant et une toiture plate jusqu'à l'alignement de la façade avant ;

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

- Le projet propose l'aménagement de 3 logements présentant de belles qualités d'habitabilité (chaque niveau présentant une superficie d'environ 100m<sup>2</sup> habitables) et des espaces extérieurs ;
- Le volume est néanmoins rehaussé d'un niveau plein sur toute la profondeur de l'immeuble ;
- La maison dispose d'une largeur de façade de plus de 7 mètres ;

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

- en matière de programme :
  - le projet propose l'aménagement de 3 logements répartis comme suit :
    - un logement de 2 chambres à coucher + bureau organisé en duplex entre le rez-de-chaussée et le 1<sup>er</sup> étage ;
    - un logement de 2 chambres à coucher au 2<sup>ème</sup> étage ;
    - un logement de 2 chambres à coucher au 3<sup>ème</sup> étage rehaussé ;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - le projet tente de tirer parti de l'important gabarit forme par l'immeuble voisin de droite, tout en tenant compte des spécificités des lieux et de gabarit plus réduit de la maison voisine de gauche, située au Nord du projet. Toutefois cette rehausse est impactante en matière de gabarit tant depuis la rue que vis-à-vis de la maison unifamiliale voisine de gauche ;
  - la rehausse du volume en toiture engendre néanmoins une dérogation au Titre I du RRU en partie arrière, alors qu'il aurait été opportun de prévoir un projet de division aménagée au sein du volume non modifié ;
  - le nouveau gabarit, situé au Sud de la maison voisine de gauche, aura un impact significatif sur ses possibilités d'installation de panneaux solaires ;
  - les deux logements supérieurs bénéficieront d'une petite terrasse orientée à l'Ouest, maintenant un recul par rapport à la maison de gauche, et par conséquent des propriétés de la rue Asselbergs. Vu les particularités des lieux, ces terrasses pourraient présenter un impact invasif envers l'intérieur de l'ilot ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - les aménagements paysagers du jardin, à destination du logement inférieur, sont maintenus et renforcés;
  - les aménagements paysagers de la zone de recul respectent la situation existante de droit et sont également maintenus ;
  - le projet ne prévoit pas que la nouvelle toiture plate sera verdurisée, ce qui est regrettable ;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - l'immeuble disposera d'un garage privatif ainsi que d'un espace pour vélos au rez-de-chaussée de sorte à promouvoir les modes de déplacements actifs. Toutefois, ces options présentent un déséquilibre peu opportun quant à l'offre de stationnement en voirie, et ce bien que l'immeuble soit situé dans un quartier central de la Commune, bien desservi en transports en commun ;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
  - les infrastructures existantes sont maintenues et l'ampleur du projet n'engendre pas l'application du Règlement Communal d'Urbanisme relatif à la gestion des eaux de pluie ;
  - toutefois, vu les nombreuses modifications spatiales projetées il serait opportun de prévoir une citerne de récupération des eaux de pluie dans le jardin ;

- en matière d'aspects architecturaux et patrimoniaux
  - le projet conserve les éléments patrimoniaux de la façade principale et tente de les raccorder avec la composition de l'extension ;
  - les nouveaux châssis seront des menuiseries en aluminium de ton noir, renforçant l'équilibre des pleins et des vides ;
  - l'isolation de la façade arrière avec finition en enduit de ton gris clair est une démarche à encourager en vue d'améliorer les performances énergétiques de l'immeuble ;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, relatif à l'application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) :
  - Le projet propose la transformation d'une vaste maison, en 3 logements de 2 ou 3 chambres à coucher présentant de belles qualités d'habitabilité ;
  - Le projet s'inscrit toutefois dans un volume présentant une importante rehausse, ce qui rend les options de la demande moins légitimes ;
- En ce qui concerne le motif d'enquête, relatif à l'application de l'article 126 § 11 du CoBAT - dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions :
  - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
  - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) ;
  - cette double dérogation (32 cm de haut) est localisée à l'arrière de la rehausse de toiture, du côté de l'immeuble voisin de gauche. Elle est cependant très ponctuelle ;
  - les projections d'impact d'ensoleillement sur l'immeuble voisin de gauche démontrent la non adéquation de la demande avec son contexte bâti ;

**Considérant que la demande telle que présentée ne répond pas au bon aménagement des lieux, il serait plus opportun de prévoir la division de l'immeuble en deux logements, et sans modification de volume ;  
Considérant que les conditions de modifications, substantielles, dépassent le cadre de l'application de l'article 191 du CoBAT ;**

**Avis DEFAVORABLE unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§8, avec refus de dérogations au règlement régional d'urbanisme, Titre I articles n°4 et n°6.**

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**Séance du 17/04/2024**  
**Objet n° 09**

**Dossier 16-47415-2024 - Enquête n° 059/24**

**Situation : Chaussée de Saint-Job 771B**

**Objet : modifier le permis 16-46731-2022 : percer un mur de séparation entre deux espaces commerciaux, agrandir l'espace commercial principal, rétablir partiellement l'escalier existant de cave avec modification de son débouché au rez-de-chaussée, aménager les sanitaires et un espace de stockage en cave**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47415-2024 introduite en date du 30/12/2023;

Vu que la demande modifie, en application de l'article 102/1 du CoBAT, le permis d'urbanisme en vigueur n°16-46731-2022 notifié en date du 07/08/2023 ;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à modifier le permis 16-46731-2022 : percer un mur de séparation entre deux espaces commerciaux, agrandir l'espace commercial principal, rétablir partiellement l'escalier existant de cave avec modification de son débouché au rez-de-chaussée, aménager les sanitaires et un espace de stockage en cave sur le bien sis Chaussée de Saint-Job 771B ;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n° 56 QUARTIER ST.-JOB-CARLOO approuvé par arrêté royal en date du 08/02/1989 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 :

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

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

- application de l'article 237 du CoBAT demande portant sur un bien situé en zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci) : l'Abreuvoir classé (AG du 18/07/1989);

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/03/2024 et jusqu'au 25/03/2024 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 :**

30/12/2023 : dépôt de la demande;

01/03/2024 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU

11/03/2024 et jusqu'au 25/03/2024 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

**CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES**

Vu l'avis favorable du SIAMU sollicité en date du 01/03/2024 et émis le 11/04/2024;

**MOTIVATION DE L'ACTE**

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

- Le quartier dans lequel s'implante, qui s'organise autour de la place de Saint-Job, la demande comporte encore une structure villageoise d'habitat en ordre continu et semi-continu aux parcellaires étroits;



- Ce quartier représente également une mixité fonctionnelle avec des affectations de logement, de commerce et d'équipement;
- La place de Saint-Job y représente un noyau commercial actif et le bâti environnant est dense;
- L'immeuble sur lequel porte la demande, sis au n°771b de la chaussée de Saint-Job :
  - est situé à l'angle formé par la chaussée de Saint-Job et la place de Saint-Job, à l'amorce de l'avenue Jean et Pierre Carsoel;
  - est actuellement occupé par un commerce (vente de vin actuellement avec dégustation sur place et commerce de cup-cake du côté gauche de l'entrée de l'immeuble + salon d'esthétique dans le dernier permis d'urbanisme autorisé sur la partie à droite de l'entrée de l'immeuble);
  - est implanté en retrait par rapport à l'alignement;
  - Le bâtiment est compris dans le périmètre de protection du bien classé sis au n°682 de la Chaussée de Saint-Job, mais lui fait dos, car l'essentiel de l'immeuble est tourné vers l'amorce de l'avenue Jean et Pierre Carsoel;
- Le bien a fait l'objet d'un permis récent qui a autorisé :
  - La mise en conformité de la transformation d'un commerce (salon d'esthétique) en Horeca (vente et dégustation de vin accompagnée de nourriture)
  - La démolition d'un mur porteur afin d'agrandir la partie accessible au public du commerce;
  - La création d'un nouvel accès vers le sous-sol depuis l'espace principal accessible au public afin de permettre l'accès aisé aux sanitaires;
- Le commerce actuel (vin-horeca) a obtenu un accord de Bourgmestre pour la mise en place d'une terrasse temporaire sur l'espace public qui est actuellement périmé mais toléré le temps que la Place Saint-Job soit complètement refaite et son aménagement revu;

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

- Le percement du mur de séparation entre deux espaces commerciaux, l'agrandissement de l'espace commercial principal (vin Horeca), le rétablissement partiel de l'escalier existant vers la cave avec la modification de son débouché au rez-de-chaussée, l'aménagement des sanitaires et d'un espace de stockage en cave ;

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

- en matière de programme :
  - l'extension du commerce sur l'ensemble du rez-de-chaussée n'est pas dérogoire au PPAS. En effet, le PPAS précise ceci : « la réunion de deux ou plusieurs rez-de-chaussée distincts en vue d'y réaliser un seul commerce est interdite. » Dans le cas qui nous occupe, il ne s'agit pas de rdc distincts mais d'un seul et même rdc. Le projet revient à remettre en pristin état le commerce d'origine qui s'implantait au rdc de l'immeuble (dans le PU n°\_16-38073-2007 : cet espace était occupé par un coiffeur sur toute la superficie)

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

En ce qui concerne l'affectation Horeca :

- Le changement d'affectation en commerce du secteur HoReCa participe à la vie du quartier et en complète l'offre commerciale;
- Les aménagements proposés permettent d'améliorer l'utilisation de l'espace qui est particulièrement étriqué;

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

- En ce qui concerne le motif d'avis de la Commission de concertation, le projet ne porte en aucun cas au monument classé dit « l'Abreuvoir », étant donné sa position cachée par le bâtiment n°771b chaussée de Saint-Job et le fait que les interventions se situent uniquement en façade avant, qui est non visible depuis le monument classé;

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

**Avis FAVORABLE**

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

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**Séance du 17/04/2024**  
**Objet n° 10**

**Dossier 16-47321-2023 - Enquête n° 066/24**

**Situation : Avenue Houzeau 1 à 5**

**Objet : rehausser le volume construit et entreprendre des travaux structurels intérieurs, modifier la façade à rue et diviser le bien en trois unités et mettre en conformité l'affectation commerciale de nuit au rez-de-chaussée**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47321-2023 introduite, en date du 01/12/2023 ;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à rehausser le volume construit et entreprendre des travaux structurels intérieurs, modifier la façade à rue et diviser le bien en trois unités et mettre en conformité l'affectation commerciale de nuit au rez-de-chaussée sur le bien sis Avenue Houzeau 1 à 5;

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

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

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

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

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

que la demande est régie par les articles du RCU et 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 au plan régional d'affectation du sol :

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

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

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

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/03/2024 au 25/03/2024 inclus et l'absence de réclamation ou observation ;

Considérant que la demande déroge également aux articles 4, 10 et 17 du Titre II du règlement régional d'urbanisme, en matière d'hauteur sous plafond, de surface nette éclairante et de local commun pour le stockage des vélos, ces dérogations n'étant pas soumises aux mesures particulières de publicité;

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

01/12/2023 : dépôt de la demande;

28/12/2023 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

17/01/2024: réception des compléments;

01/03/2024 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU ;

11/03/2024 au 25/03/2024 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

17/04/2024 : 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 01/03/2024, et sera rendu en cours de procédure ;

○ l'avis du Service de l'Environnement sollicité en date du 01/03/2024 et émis en date du 13/03/2024 :

*Considérant le projet qui consiste en le fait de rehausser le volume construit et entreprendre des travaux structurels intérieurs, modifier la façade à rue et diviser le bien en trois unités et mettre en conformité l'affectation commerciale de nuit au rez-de-chaussée ;*

*Considérant que*

- *le projet prévoit une citerne d'eau de pluie de 5.000l dans le jardin ;*

- *des colonies de martinets sont présentes dans le quartier et que cette espèce est protégée et en diminution drastique sur la Région ;*

*Avis favorable à condition de*

- *utiliser les eaux de pluies récoltées pour alimenter les WC, le nettoyage du site,...*

- *respecter le RCU Eaux et fournir un plan d'éégouttage complet explicitant ce qu'il advient du trop-plein de la CEP ;*

- *ne pas placer de parois de balcons en verre (car ce type de paroi est responsable d'énormément de collisions mortelles d'oiseaux) et de placer une structure visible ;*

- *ne pas prévoir les travaux de la mi-avril à la mi-août si des oiseaux nidifient sur place ;*

- *placer des nichoirs sur le bâti (au minimum 10 unités);*

#### **Nichoirs martinets**

○ *Meilleure orientation : N – NE - E*

○ *au minimum à 3m du sol, idéalement de 5m à 20m*

○ *Le martinet est un oiseau grégaire, il est donc conseillé d'installer plusieurs nichoirs (au minimum 2 ou 3) sur la même façade, de préférence le plus près possible du sommet des bâtiments.*

○ *Placer le nichoir le plus loin possible des fenêtres.*

○ *Pour les nichoirs apposés, toutes les orientations conviennent, à condition de bénéficier d'un avant-toit ou de toute autre « avancée surplombante » suffisante, une corniche par exemple, qui protégera les nichoirs de la pluie et d'un long ensoleillement direct surchauffant. A défaut, le nichoir devra être équipé d'une double toiture inclinée à 45° (protection contre la chaleur et les prédateurs).*

○ *Éviter la proximité immédiate d'arbres ou plantes grimpantes, qui exposeraient les occupants des nichoirs aux attaques de prédateurs, et constitueraient des obstacles dangereux (arbre, lampadaire, hampe de drapeau, picots anti-pigeons...) dans la trajectoire d'approche/d'envol (un martinet noir approche son nid à 60-70 km/h).*

○ *Pour les nichoirs apposés sous les corniches, bien les coller sous celles-ci : une quinzaine de centimètres suffit pour que des pigeons viennent s'y reposer et souillent la façade et le trottoir.*

○ l'avis du Service Commerce sollicité en date du 01/03/2024 et émis le 12/03/2024 :

*nous n'avons pas d'objection.*

*Toutefois, pour la dynamique commerciale, nous préférons des commerces ouverts en journée.*

*A ce jour, ce commerce ouvre de jour et de nuit. (Pas d'autorisation de commerce de nuit).*

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 01/03/2024 ;

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

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

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

○ Le quartier dans lequel se situe la demande est mixte, l'avenue Houzeau est essentiellement résidentielle et comporte un équipement plus en amont de la voirie et la Chaussée de Waterloo comporte de nombreux commerces dans ce tronçon ;

○ Le bâtiment, sur lequel porte la demande est située à l'angle de l'avenue Houzeau et de l'avenue de Fré. Il a été bâti au début du XXe siècle et a subi de nombreuses transformations au cours du temps,

dont certaines ont fait l'objet d'octroi de permis d'urbanisme, dont des modifications au niveau de la devanture et de la surface commerciale qui avant était scindée ;

- Ce bâtiment se compose d'un volume principal R + 1 + Toiture à versant et un bâtiment de même gabarit mais plus bas et mitoyen avec le n°7 de l'avenue Houzeau ;
- Une demande de permis d'urbanisme, introduite dans les années 1990, pour l'aménagement d'un commerce de nuit avec vidéothèque (n° 16-32938-1996) a fait l'objet d'un avis défavorable du Collège des Bourgmestre et Echevins, et la procédure est restée sans suite. L'avis a été défavorable aux motifs suivants :
  - *Vu les résultats de l'enquête publique comportant de nombreuses réclamations de la part des riverains ;*
  - *Considérant que le bien, objet de la demande est situé en zone d'habitation au Plan de Secteur et en périmètre de protection du logement au PRD ;*
  - *Vu la distribution des espaces du bâtiment et le fait que l'accès au logement de l'étage ne peut se faire que moyennant la traversée du magasin et que le logement n'est pas occupé par une des personnes exploitant le commerce ;*
  - *Vu le type de commerce envisagé (à savoir, commerce de nuit, vidéothèque et petite épicerie), et le nombre d'arrêts, allées et venues de la clientèle qu'il engendre ;*
  - *Considérant qu'il est incompatible d'établir ce type de commerce au droit d'un carrefour sur un espace structurant et voirie principale du réseau voirie régionale au PRD, en l'absence de tout emplacement de parcage propre à l'exploitation ou à la clientèle ;*
  - *Considérant l'impact négatif d'une telle situation sur la circulation à cet endroit ;*
  - *Considérant en outre que l'établissement de ce type de commerce à cet endroit est incompatible avec le caractère et les caractéristiques urbanistiques de l'avenue Houzeau ;*
  - *Considérant le caractère inesthétique, non composé et hors des échelles des enseignes commerciales ;*
  - *Avis défavorable ;*
- Le commerce de nuit a finalement été aménagé de manière illicite, avec y compris des enseignes non conformes ;
- Après 2009, la façade a été peinte en blanc et les châssis ont été remplacés par des châssis en PVC de ton blanc ;
- La situation de droit, est un commerce au rez-de-chaussée et un logement à l'étage ;
- L'avis de la commission de concertation du 10 janvier 1996, indique clairement les propos du demandeur présentant le projet : « *il s'est installé dans un ancien magasin de chaussures. La surface commerciale est de 80m<sup>2</sup>, les caves contiennent la réserve et les poubelles, l'étage est habité /... / le premier étage est habité par sa mère* » ;
- Il est également rappelé lors de cette commission de concertation que la situation est toujours en infraction et qu'il s'agit d'une récidive ;
- En situation de fait, le bien a été divisé en 2 logements, l'un au 1<sup>er</sup> étage et l'autre dans les combles ;
- La maison mitoyenne du côté de l'avenue Houzeau, au n°7, est une maison d'habitation qui fait partie d'un ensemble de bâtiment datant du début du XXe siècle ;
- La maison mitoyenne du côté de l'avenue de Fré, est également ancienne et comporte un commerce au rez-de-chaussée, les étages sont dévolus au logement ;
- La parcelle est entièrement imperméabilisée, avec une cour à l'angle ;

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

- La rehausse de la toiture sur l'ensemble des deux parties d'immeubles avec une nouvelle toiture en zinc de teinte noire ;
- Le réaménagement de l'ensemble des niveaux avec des modifications structurelles ;

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

- Le programme prévoit de rénover et rehausser un immeuble existant, afin de proposer deux logements et un rez-de-chaussée commercial ;
- Par ailleurs, la demande porte également sur la mise en conformité de l'utilisation de la surface commerciale en commerce de nuit ;

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

- en matière de programme :
  - l'activité commerciale est maintenue au rez-de-chaussée et il est rendu indépendant de l'accès vers les logements ;
  - les deux logements sont accessibles depuis le n°5 de l'avenue Houzeau ;

- l'appartement au 1<sup>er</sup> étage comporte deux chambres et un balcon donnant sur l'intérieur d'ilot ;
- le duplex situé au 2<sup>e</sup> étage et combles, comporte au niveau bas 3 chambres et les espaces de séjour au 2<sup>e</sup> niveau, avec un balcon dans les combles rentrant dans la toiture au niveau de l'angle et un autre balcon rentrant au 1<sup>er</sup> étage, donnant en façade à rue ;
- les caves sont réaménagées afin de garantir des espaces de rangement privatifs pour les logements, une réserve pour le commerce et des locaux techniques ;
- en matière de dérogations au Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme :
  - dérogation à l'article 4 (hauteur sous-plafond) :
    - une hauteur d'au moins 2,30 sur au moins 50% de la surface n'est pas garanti ;
    - cependant, toute la surface située à l'angle, comportant les espaces de séjour, dispose d'une hauteur sous-plafond supérieure, ce qui permet d'envisager que les espaces de cuisine et de salle-à-manger, soient en déficit ;
  - dérogation à l'article 10 (surface nette éclairante) :
    - l'appartement au 1<sup>er</sup> étage, comporte un déficit en éclairement, suite à son réaménagement, bien que de nouvelles baies soient percées ;
    - cependant, considérant qu'il ne peut être envisagé de modifier la fenestration en façade avant, et que cet appartement comporte de nombreuses qualités au niveau de son aménagement, la dérogation est acceptable ;
  - dérogation à l'article 17 (local commun pour les vélos et poussettes) :
    - il n'est proposé aucun espace aisément accessible depuis l'espace public, au sein de cet immeuble, ne comportant pas de garage, alors que le nombre de logements est augmenté ;
    - bien qu'il s'agisse d'une zone aisément accessible en transports en communs, un local doit pouvoir être mis à disposition ;
    - considérant que cet espace peut être pris au niveau de la grande surface commerciale ;
- en matière de traitement des façades et des enseignes :
  - l'ensemble des menuiseries sont remplacées par des châssis en bois de ton noir et en aluminium de ton noir au niveau de la rehausse ;
  - les façades sont entièrement repeintes en blanc, du soubassement jusqu'au niveau de la rehausse, traité quant à elle en bardage en zinc de ton noir ;
  - les enseignes de la surface commerciale sont rationalisées, afin de supprimer les dérogations et s'harmoniser davantage avec le bâtiment et hormis le bandeau éclairé, qu'il y a lieu de supprimer, la demande d'enseigne est acceptable ;
  - une horloge est positionnée au niveau de la rehausse à l'angle ;
  - suite à ces modifications, bien que les façades soient rationalisées, la typologie initiale est supprimée (suppression de la corniche, rehausse contemporaine et alignée au plan de façade, teintes et matériaux), et s'harmonise peu dans le contexte bâti environnant, composé de maisons du début du XXe siècle, avec des façades en briques de ton orange, jaune ou rouge-brun ;
  - et ce d'autant plus au sein d'un espace structurant ;
  - dès lors, afin d'améliorer l'intégration, il y a lieu de restituer des éléments patrimoniaux, tels que des impostes au niveau des devantures avec des petits bois, une teinte moins tranchées pour la toiture et les châssis, et maintenir les baies existantes ;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - la rehausse s'aligne sur le profil de construction du bien mitoyen de gauche, n°7 avenue Houzeau, sans dépasser de plus de 3m le bien mitoyen de droite, n° 211 avenue de Fré ;
  - cependant, le raccord entre le bien mitoyen de droite, au n°211 de l'avenue de Fré, est peu étudié, en effet l'héberge créée est davantage soulignée avec l'implantation d'une lucarne à quelques centimètres de la mitoyenneté ;
  - considérant également l'impact de ces lucarnes et de leur position au-dessus du mansard, la typologie est à revoir et considérant que des vues droites sont déjà présentes, il y a lieu de renoncer à ces lucarnes et de proposer des fenêtres de toit de type Velux ;
  - le balcon au 1<sup>er</sup> étage, donnant sur l'intérieur d'ilot, bien que répondant au Code Civil en matière de servitudes de vues, génère des vues plongeantes sur les parcelles situées à proximité de l'angle, et ce sans proposer d'intimiser les vues ;
  - par ailleurs, ce balcon porte préjudice à l'espace de jardin restitué au niveau du rez-de-chaussée ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - un jardin est proposé à la place de la cour, bien que cette démarche soit souhaitable, il y a lieu de proposer un aménagement paysager cohérent avec un petit jardin de ville peu ensoleillé ;

- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - le bâtiment existant ne comporte aucun garage en situation existante de droit ;
  - l'ajout de logements au sein de cet immeuble, doit au moins proposer un espace de stockage des vélos, aisément accessible depuis l'espace public ;
- en matière environnementale :
  - bien que les eaux de pluies soient récupérées, il y a lieu de prévoir leurs réutilisation pour les WC, nettoyage des communs, etc. ;
  - il manque au niveau des plans, le réseau d'égouttage complet et surtout par rapport au trop-plein de la citerne de récupération des eaux pluviales ;
  - suite à l'isolation, afin de garantir un habitat pour les oiseaux présents sur le site, il y a lieu de placer de nichoirs ;
  - il est à noter que les balcons en verre sont préjudiciables pour les oiseaux ;
- Quant aux autres aspects techniques propres à la demande :
  - Les façades visibles depuis l'espace public, sont isolées par l'intérieur, la toiture et la façade arrière sont, isolés par l'extérieur ;
  - Il est prévu des systèmes de ventilation de type D, pour toutes les unités de logement ;
  - Une nouvelle citerne d'eau de pluie est positionnée au niveau du jardin et d'une capacité de 5m<sup>3</sup> ;

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

- application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) :
  - la répartition de logement est modifiée avec la création d'un nouveau logement ;
  - considérant l'amélioration des deux logements existant en situation de fait, avec une augmentation des qualités d'habitabilité, tout en proposant des programmes entre 2 et 3 chambres et des surfaces extérieures ;
  - la demande est acceptable ;
- application de l'article 188/7 du CoBAT : mesures particulières de publicité requises par le Règlement communal d'urbanisme, approuvé par le Conseil communal le 24/06/1993, en vigueur depuis le 13/03/1994 et relatif à l'ouverture ou à l'extension de certains commerces, dont principalement ceux du secteur HoReCa, les salles de fêtes ou de spectacles et les commerces de nuit :
  - au regard des permis d'urbanismes précédents, et principalement la demande de 1996, restée sans suite, il est difficilement envisageable, d'accepter le maintien d'une surface commerciale, de type commerce de nuit ;
  - cependant, considérant qu'actuellement les nuisances sont limitées et que ce commerce est également ouvert de jour, la demande peut être envisageable pour autant la demande d'une autorisation auprès du Bourgmestre ;
  - en effet, le service Commerce de la Commune d'Uccle, rappelle que l'actuel commerce de nuit existant, n'a aucune autorisation ;
  - considérant la problématique générale des magasins de nuit et des nuisances inhérentes, tant au niveau du parking sauvage que des nuisances de bruit, le service Commerce, préfère, pour la dynamique commerciale du quartier, sans les nuisances pour la partie plus résidentielle, des affectations commerciales de jour ;

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

- Positionner un espace de stockage des vélos et poussettes, au rez-de-chaussée et aisément accessible depuis l'espace public, quitte à prendre sur une partie de la surface commerciale ;
- Limiter les vues depuis la terrasse du 1<sup>er</sup> étage, par rapport aux parcelles situées à l'angle ;
- Proposer des tonalités moins tranchées et plus harmonieuses dans le contexte bâti environnant, avec une teinte zinc naturelle et châssis en bois de teinte proche du zinc naturel ;
- Renoncer aux lucarnes en façade avant et positionner des fenêtres de toit ;
- Maintenir les baies en façade avant, du côté Houzeau ;
- Proposer des impostes avec des petits bois verticaux au niveau des devantures commerciales ;
- Réduire l'horloge afin de s'aligner sur les baies inférieures ;
- Supprimer le bandeau lumineux en façade avant, au-dessus de la devanture ;

- Fournir un plan d'égouttage complet, et proposer une solution de réutilisation des eaux pluviales pour les besoins ménagers (WC, nettoyage des communes, etc.), suivant l'avis du service de l'Environnement ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé ;
- d'être accessoires en ce qu'il ne s'agit que de locaux communs, de type de commerce, d'aspects extérieur ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que l'intimité de l'ilot doit être préservé, le projet doit tenir compte des normes environnementales, les façades doivent s'intégrer dans le contexte bâti environnant et les affectations doivent respecter le caractère résidentiel hors avenue de Fré ;

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;
- de modifier la proposition PEB, dans le cas où les modifications portent sur les surfaces de déperditions;

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

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**Séance du 17/04/2024**  
**Objet n° 11**

**Dossier 16-47380-2024 - Enquête n° 060/24**

**Situation : Avenue Brugmann 251**

**Objet : mettre en conformité la transformation du commerce et du logement  
attenant en bureau au rez-de-chaussée + transformer les combles en studio avec  
terrasse + inscrire une lucarne dans le versant arrière**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47380-2024 introduite en date du 08/01/2024 ;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité la transformation du commerce et du logement attenant en bureau au rez-de-chaussée + transformer les combles en studio avec terrasse + inscrire une lucarne dans le versant arrière sur le bien sis avenue Brugmann 251;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en espaces structurants, liserés de noyau commercial, zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), zones mixtes;

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/03/2024 au 25/03/2024 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 :**

08/01/2024 : dépôt de la demande;

28/02/2024 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU et des instances à consulter dans le cadre de la procédure :

- la CRMS ;

11/03/2024 au 25/03/2024 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

**CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES**

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

- l'avis de la CRMS sollicité en date du 28/02/2024 et émis le 18/03/2024;

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 28/02/2024 et émis le 11/04/2024;

**MOTIVATION DE L'ACTE**

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est situé proche de la place Vanderkindere, nœud modal et centre d'un noyau commercial important de la commune ;
- Dans ce quartier, l'avenue présente une grande qualité de bâti dont la plupart des constructions sont inscrites à titre transitoire à l'inventaire du patrimoine ;



- L'immeuble n°251 sur lequel porte la demande présente un gabarit R+3+Toiture à versants et date du début du siècle dernier (PU 16-946-1924) ;
- Le bâti environnant est composé de maisons typiques du début du XX<sup>ième</sup> siècle dont la plupart ont conservé leur caractère originel tel que les divisions des châssis, les garde-corps en fonte, les moulures des menuiseries ;
- Le bâti environnant est homogène. A l'arrière il y a beaucoup d'annexe de profondeurs différentes ;
- L'immeuble faisant l'objet de la demande se compose comme suit en situation existante de droit :
  - Sous-sol : cave commune et caves pour logements ;
  - Rez-de-chaussée : commerce avec logement attenant ;
  - 1<sup>er</sup> étage : 1 appartement ;
  - 2<sup>ème</sup> étage : 1 appartement ;
  - 3<sup>ème</sup> étage : 1 appartement ;
  - Sous toit : greniers ;
- En situation existante de fait, l'immeuble comprend au rez-de-chaussée des bureaux depuis plus de 20 ans. Le commerce et le logement ont disparus ;
- Les étages n'ont pas été modifiés ;
- La façade avant est toujours munies aux étages de menuiseries en bois blancs dont les divisions semblent correspondre aux divisions d'origine (les châssis ne sont pas dessinés sur les plans d'origine) ;

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

- mettre en conformité la transformation du commerce et du logement attenant en bureau au rez-de-chaussée ;
- transformer les combles en studio avec terrasse ;
- inscrire une lucarne dans le versant arrière de la toiture ;

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

- en matière de programme :
  - le nombre de logements total au sein de l'immeuble n'est pas modifié et le projet ne surdensifie donc pas le bâti ;
  - l'installation d'un bureau au rez-de-chaussée de cet immeuble qui s'inscrit en zone mixte au PRAS et qui s'inscrit le long d'un espace structurant est donc compatible avec la zone et peut s'envisager ;
  - la casba (UCC10 )précise un solde positif de 4889m<sup>2</sup>, ce qui permet de conserver cette affectation dans cette zone ;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - la lucarne envisagée en façade arrière se conforme au Règlement Régional d'Urbanisme en matière de largeur et d'implantation et peut s'envisager ;
  - celle-ci améliore les qualités d'habitabilité de cet appartement en offrant un accès à une terrasse de petite dimension et conforme au code civil en matière de servitude de vue ; ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - la parcelle accueille un jardin de ville qui reste accessible au bureau, ce qui permet un environnement qualitatif pour les usagers de ce bureau ;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - le projet prévoit l'aménagement d'un local vélo au rez-de-chaussée de l'immeuble facilement accessible, ce qui répond au bon aménagement des lieux et aux normes de confort actuels ;
- Quant aux autres aspects propres à la demande :
  - Le projet prévoit une cave par logement au sous-sol, ce qui améliore également la situation ;

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

En ce qui concerne le motif d'enquête et 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 répond à la prescription en ce que le projet maintien la même superficie de logement sur le site en zones d'habitat ou maintenir au moins la même superficie de logement dans la zone, en zones de mixité, en zone d'entreprise en milieu urbain et en zone administrative ;
- En effet, le projet supprime le logement attenant au commerce et propose d'aménager l'espace sous toit en un studio bien aménagé et lumineux avec mezzanine;

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

En ce qui concerne le motif d'avis de la Commission de concertation pour l'application de l'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 :

- le projet conserve les menuiseries existantes en façade avant et garanti donc le maintien de l'élégance de la façade ;

En ce qui concerne le motif d'avis de la Commission de concertation pour application de l'art. 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci)) :

- le projet ne prévoit pas de transformations en façade avant et par conséquent ne déforcera pas la zone de protection ; L'élégance de la façade est maintenue ; la porte d'entrée d'origine est toujours en place et la vitrine de la zone bureau est totalement vitrée et sobre ;

**Avis FAVORABLE**

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

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**Séance du 17/04/2024**  
**Objet n° 12**

**Dossier 16-47292-2023 - Enquête n° 064/24**

**Situation : Avenue de la Chênaie 163**

**Objet : démolir un commerce (jardinerie) et une maison, démolir partiellement des serres horticoles vitrées et construire un immeuble de 9 appartements avec parking en sous-sol**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47292-2023 introduite, en date du 15/11/2023 ;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à démolir un commerce (jardinerie) et une maison, démolir partiellement des serres horticoles vitrées et construire un immeuble de 9 appartements avec parking en sous-sol sur le bien sis Avenue de la Chênaie 163 ;

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

Vu que le bien est situé dans le périmètre du site classé du Kawwberg (27/05/2004) ;

**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 ») ;

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

- La parcelle est séparée de la zone Natura 2000 par une voirie et une zone de stationnement ;
- La majorité des impacts sont situés en façade arrière et non en façade avant, située en face de la zone Natura 2000 ;
- En effet, les terrasses et pièces de vies sont situées à l'arrière et n'auront aucun impact sur le Kawwberg ;

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

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

- application de la prescription générale n°0.12 du plan régional d'affectation du sol, en matière de modification totale ou partielle d'un logement ;
- application de la prescription particulière n°1.2 du plan régional d'affectation du sol, en matière d'activité productive de plus de 250m<sup>2</sup> et prescription générale 0.9 de clause de sauvegarde;

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

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
  - non-respect de l'article n°4 – Profondeur qui prescrit "ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde", en ce que la construction des terrasses induit des dépassements des biens mitoyens;
  - non-respect de l'article n°5 – Hauteur de façade avant qui prescrit "La hauteur de la façade avant de la construction en mitoyenneté ne peut : 1° être inférieure à celle de la hauteur de référence la plus basse ; 2° être supérieure à celle de la hauteur de référence la plus élevée", en ce que la hauteur de la façade est plus haute que les deux façades des biens mitoyens;
  - non-respect de l'article n°6 – Hauteur qui prescrit "ne pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës", en ce que la hauteur du bâtiment dépasse la hauteur des deux biens mitoyens;

- non-respect de l'article n°13 – Maintien d'une surface perméable qui prescrit "La zone de cours et jardins comporte une surface perméable au moins égale à 50% de sa surface. Cette surface perméable est en pleine terre et plantée.", en ce que suite à la démolition et démolition partielle, la reconstruction de l'immeuble ne permet pas de garantir au moins 50% de pleine terre;

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

motifs inhérents à la protection du patrimoine

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/03/2024 au 25/04/2024 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- ampleur du projet trop importante et augmentation importante de la densité ;
- augmentation des difficultés de mobilité ;
- la rénovation devrait être privilégiée, suite aux déclarations faites par la Commune ;
- Caractère non accessoires des dérogations ;
- Trop peu de pleine terre ;
- Les serres vont être certainement densifiées dans le futur ;
- Il y a lieu de diminuer le nombre de logements, maintenir un chemin d'accès vers les serres, augmenter la pleine terre sur la parcelle ;

La demande déroge également à l'article 6 du Titre VIII, en matière de nombre d'emplacements à prévoir pour un immeuble de logements multiples, cette dérogation n'étant pas soumise aux mesures particulières de publicité ;

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

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

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

15/11/2023 : dépôt de la demande;

21/12/2023 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

17/01/2024 : réception des compléments;

01/03/2024 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU et des instances à consulter dans le cadre de la procédure :

- Bruxelles-Environnement ;
- la CRMS ;
- Vivaqua ;

11/03/2024 au 25/03/2024 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

17/04/2024 : séance publique de la Commission de concertation;

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

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

- l'avis du Service Vert sollicité en date du 01/03/2024 et émis en date du 16/04/2024 :

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

- Définir les plantations prévues en partie avant comme dans les jardins privés, mais aussi au niveau des toitures vertes extensives, en tenant compte des recommandations du Service Vert.

#### **Analyse et Conditions du Service à joindre sous forme d'annexe au permis :**

##### **Plantations :**

Considérant que :

- Le projet ne prévoit l'abattage d'aucun arbre de haute-tige.
- Les plans de la situation projetée et la projection axonométrique représentent des végétaux mais sans définir leurs dimensions ou essences.
- Le projet prévoit d'ouvrir le sol à l'avant et à l'arrière pour recréer des zones de pleine terre et de toiture verte sur dalle, toutefois avec la présence de citernes enterrées dans la partie arrière ne permet pas la plantation de végétaux e grandes dimensions. Les arbres de haute-tige sont à éviter.
- La note explicative prévoit des plantations arbustives en jardin avant et le plan projeté un de haute-tige entre les accès piétons et carrossables, mais sans plus de précisions.
- Le site est implanté à proximité de plusieurs zones Natura 2000 et en zone tampon du site naturel du Kauwberg, il convient donc de s'inspirer de la palette végétale du site pour l'aménagement paysager des différents jardins, à savoir : Aubépine à un style, Callune, Centaurée jacée, Chèvrefeuille des bois, Érable plane, If, Lotier corniculé, Millepertuis commun, Prunellier, Saule marsault, Sorbier des oiseleurs, Véronique à feuilles de serpolet, etc. (cf fiche Bruxelles Environnement). Le cerisier tardif, essence invasive déjà présente dans le Kauwberg, est lui à proscrire.

##### **Toiture végétale :**

Considérant que :

- Le projet prévoit l'aménagement de plusieurs toitures végétales extensives. Celles-ci devront respecter les normes et recommandations reprises en annexe.

- *Aucun détail n'est donné sur la composition de ces toitures vertes, leur dimensionnement ou les détails techniques nécessaires à leur aménagement.*
  - *Ce type d'aménagement doit être composé de plantations d'essences spécifiques possédant un système racinaire et un développement adapté au volume de substrat disponible.*
  - o l'avis du Service Technique de la Voirie sollicité en date du 01/03/2024 et sera rendu en cours de procédure ;
  - o l'avis du Service de l'Environnement sollicité en date du 01/03/2024 et émis le 13/03/2024 :
- Considérant que le projet est de démolir un commerce (jardinerie) et une maison, démolir partiellement des serres horticoles vitrées et construire un immeuble de 9 appartements avec parking en sous-sol ;*
- Considérant qu'il est prévu, entre autres choses, :*

- 249m<sup>2</sup> de toiture verte ;
- Une citerne d'eau de pluie (CEP) de 23m<sup>3</sup> alimentant les WC et l'arrosage ;
- 1 bassin d'orage infiltrant aérien (noue) de 5 m<sup>3</sup> ;
- 1 bassin d'orage infiltrant aérien (noue) de 3 m<sup>3</sup> ;
- 1 bassin d'orage infiltrant aérien (noue) de 2 m<sup>3</sup> ;
- 1 bassin d'orage infiltrant enterré de 18 m<sup>3</sup> dont le trop plein va à l'égout ;
- 9 logements ;
- 9 places stationnement ;
- 22 emplacements vélos ;
- Le maintien d'une partie des serres : local vélo + 2 ateliers ;
- Un aménagement paysager ;
- 5 pompes à chaleur (PAC) ;
- Des panneaux PV en toiture ;

*Considérant que le projet amène aux remarques suivantes :*

- *Le trajet pour atteindre le local vélo est très long et peu pratique (3 portes et 2 long couloirs + jardin...)* ;
- *Le dossier ne comporte pas d'informations relatives aux plantations ;*
- *Le dossier ne comporte pas d'informations relatives aux caractéristiques techniques des pompes à chaleur ;*

*Avis favorable à condition de*

- *Prévoir des plantations selon les listes de recommandations de BE ;*
- *De faire une déclaration de classe 3 pour les installations techniques si leurs caractéristiques techniques le nécessitent (à voir avec le Service Environnement : [permisenvironnement@ucclle.brussels](mailto:permisenvironnement@ucclle.brussels));*
- *D'améliorer le trajet des vélos*

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

- o l'avis de Bruxelles-Environnement sollicité en date du 01/03/2024 et sera rendu en cours de procédure ;
- o l'avis de la CRMS sollicité en date du 01/03/2024 et émis le 22/03/2024 :

*Avis de la CRMS :*

*Bien qu'elle regrette la disparition progressive des petites maisons qui contribuent au caractère rural de l'avenue de la Chênaie, la Commission n'émet pas d'objection à la démolition de la maison concernée ni à celle du commerce car elles auraient peu d'impact sur le paysage du site classé. Si elle ne s'oppose pas au principe de construire des appartements à leur emplacement, elle considère en revanche que le gabarit est trop élevé et l'expression architecturale peu qualitative en face du Kauwberg. La Commission demande de diminuer l'immeuble d'un niveau, ou de mettre ce dernier niveau en recul (avec une finition plus sobre que la faïence verte actuelle) ou de l'aménager sous une forme de toiture adéquate pour intégrer l'immeuble dans le tissu de l'avenue de la Chênaie en bordure du site classé. Le parement de façade (en briques) devrait aussi mieux s'inscrire dans le contexte et l'alignement. En intérieur d'îlot, une plus grande démolition devrait être envisagée pour revenir à de la pleine terre et permettre la réalisation d'un vrai aménagement paysager.*

- o l'avis de Vivaqua sollicité en date du 01/03/2024 et sera rendu en cours de procédure ;

*Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 01/03/2024 et émis en date du 11/04/2024 et joint à la demande ;*

## **MOTIVATION DE L'ACTE**

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

- o Le quartier dans lequel se situe la demande est essentiellement résidentiel ;
- o La parcelle est située en face du site classé du Kauwberg, dans un tronçon comportant des habitations implantées en recul et soit en mitoyenneté soit en villas jumelées ;
- o Cette parcelle comporte une maison unifamiliale, construite dans les années 1930, suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-6951-1932, des serres datant de la fin des années 1980, suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-29998-1987 et un magasin de vente datant de la fin des années 1960 ;
- o La maison est en mitoyenneté avec le bien de gauche et comporte des annexes, le magasin est en mitoyenneté avec le bien de droite, le solde de la parcelle comporte des accès carrossables et plusieurs serres ;
- o La maison et le magasin sont vétustes et le magasin présente une typologie de construction provisoire ;
- o Le bien mitoyen de droite, n° 161, comporte un gabarit R + 1 + Toiture mansardée ainsi que des annexes ;
- o Le bien mitoyen de gauche, n° 165, est une maison unifamiliale de gabarit R + 2 + Toiture à versants ;
- o L'entièreté de la parcelle est imperméabilisée ;

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

- La démolition de la maison et du magasin ;
- La démolition d'une partie des serres ;
- La remise en pleine terre partielle du site ;
- La construction d'un immeuble de 9 appartements, en mitoyenneté et en recul, avec une façade en briques de ton beige et faïences vertes, à toiture plate et végétalisée de type extensive ;
- La création d'un sous-sol pour 9 emplacements de parking et zone de livraison pour les serres arrières ;
- Le changement d'utilisation des serres en espaces d'atelier ;

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

- Le programme prévoit de rénover la parcelle, via des démolitions et la reconstruction d'un immeuble à appartements, ainsi que changer l'utilisation des serres en espace d'atelier ;

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

- en matière de programme :
  - l'immeuble comporte une mixité de logement en proposant des studio et des appartements entre 1 et 3 chambres ;
  - tous les logements répondent aux articles du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en matière d'habitabilité autant qu'au Titre IV en matière de normes pour les personnes à mobilité réduite ;
  - chaque logement comporte un espace extérieur, ce qui est souhaitable, pour autant qu'ils n'induisent pas de dérogation ou d'impact sur les parcelles voisines ;
  - d'ailleurs le penthouse au 3<sup>e</sup> étage comporte une large terrasse arrière mais qui n'est pas conforme au Code Civil en matière de servitudes de vues. Il y a lieu de prévoir un retrait d'au moins 1,90m par rapport à la limite mitoyenne de droite, sur l'ensemble de la profondeur de la terrasse ;
  - les deux logements au rez-de-chaussée, disposent de jardins ;
  - au niveau du sous-sol, il est prévu des caves privatives pour chaque logements, un local poubelles et des locaux techniques ;
  - les deux volumes de serres, seront utilisés en espace d'activité productives, tel qu'en situation de droit ;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - L'immeuble, tel que projeté induit des dérogations tant à la profondeur qu'à la hauteur ;
  - La reconstruction induit également une dérogation par rapport au maintien d'une surface perméable d'au moins 50% ;
  - Il y a lieu d'augmenter significativement la surface de pleine terre hors dalle du parking ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - bien qu'une zone de pleine terre soit restituée, la zone imperméable reste de 84%, ce qui reste insuffisant afin d'améliorer réellement l'intérieur d'ilot en terme d'aménagements paysagers et restitution de la pleine terre ;
  - la zone de recul, quant à elle, comporte en dehors de l'accès piétonnier et de l'accès carrossable, un espace de jardin, clos par une clôture en châtaigner ;
  - afin de permettre plus de perméabilité, il y a lieu de renoncer à tout type de clôture et prévoir des haies basses, afin de limiter les mitoyennetés et par rapport à l'alignement ;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - le parking, accessible via une rampe, comporte 8 emplacements de parking pour les logements, dont 1 emplacement pour les personnes à mobilité réduite et 1 emplacement de déchargement, directement relié, via un plateau élévateur, aux ateliers ;
  - le nombre d'emplacements est inférieur au nombre de logements, ce qui constitue une dérogation à l'article 6 du Titre VIII du Règlement Régional d'Urbanisme ;
  - cependant, un grand local pour au moins 22 vélos est prévu au rez-de-chaussée, entre le nouveau bâtiment et les ateliers et aisément accessible via le hall d'entrée ;
  - Il est, tout de même à noter que cette zone est relativement peu desservie par les transports en communs et qu'une surcharge au niveau du parking, n'est pas souhaitable ;
  - En effet seules les lignes 37 et 43 desservent la zone ;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
  - Les toitures sont végétalisées de type extensive ;
  - Les eaux pluviales sont récupérées dans une citerne de 23m<sup>3</sup>, dont le trop-plein se déverse dans un bassin d'orage infiltrant de 18m<sup>3</sup> ;
  - Les eaux de la citerne sont réutilisées pour l'arrosage des jardins et l'alimentation des WC ;

○ Quant aux autres aspects techniques propres à la demande :

- Tous les logements sont équipés d'une ventilation de type double flux, sauf pour les studios qui sont équipés d'une ventilation de type C ;
- Le chauffage est assuré par des pompes à chaleur individuelles situées dans les appartements et dont les unités extérieures se trouvent en partie dans l'entrée des parkings, au niveau de la rampe et pour partie en toiture, derrière une paroi acoustique ;
- Le chauffage des appartements se fait par le sol, à basse température et pour les studios, via des radiateurs électriques ;

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

- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) :
  - bien que la façade arrière reste comprise dans les profils des biens qui lui sont mitoyen et sans dépasser de plus de 3m, l'implantation des 3 terrasses par niveau induisent des dépassements conséquents autant qu'elles génèrent des vues plongeantes sur les parcelles voisines ;
  - il y a lieu de prévoir davantage de terrasses rentrantes, en prenant sur la surface de logements, quitte à supprimer les studios, afin de conserver des logements aux dimensions qualitatives et un programme plus adéquat aux besoins du quartier ;
- dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant) et dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) :
  - le programme trop dense, induit des dépassements tant par rapport aux façades avant que par rapport aux hauteurs, et ce en plus du volume comprenant les techniques ;
  - bien que l'immeuble n°167, deux constructions vers la gauche, ait un gabarit R+3 avec toiture plate, le 3<sup>e</sup> niveau est positionné suffisamment en retrait afin de limiter l'impact sur le bien qui lui est mitoyen à droite ;
  - considérant que le nouveau bâtiment ne tient pas compte des lignes de construction des bâtiments voisins et propose une implantation peu intégrée en hauteur ;
- dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) :
  - la construction du parking pour autant de véhicules, des caves et locaux techniques, induit une profondeur conséquente qui ne permet pas de restituer réellement de la pleine terre, à peine une dizaine de pourcent ;
  - en effet, bien que la dalle de parking soit recouverte d'au moins 60cm de terre, cela reste insuffisant afin d'améliorer significativement l'intérieur d'îlot ;
  - considérant que le programme devra être revu, via une diminution conséquente du nombre de logements, le nombre d'emplacement de parking doit également être revu à la baisse et les différentes affectation de caves, locaux techniques et parking restants, revu dans leur organisation, y compris la rampe de parking, afin de significativement limiter la profondeur du sous-sol ;
  - des lors, la profondeur doit être réduite d'environ 5m, afin de se limiter à l'axe 2, indiqué aux plans ;
- application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) :
  - un état des lieux a été réalisé mais qui n'a pas mis en avant le moindre problème structurel, uniquement un vieillissement normal au cours du temps ;
  - cependant, il est à noter que l'habitation existante est vétuste, ne comporte aucune caractéristiques patrimoniales, ni au niveau de son exécution ni au niveau de son esthétique ;
  - suite à la démolition des 115m<sup>2</sup> de logement, 1181,3m<sup>2</sup> sera restitué avec de meilleures performances énergétiques, une habitabilité correspondantes aux exigences actuelles et une finition plus pérenne ;
  - par ailleurs, il est à noter que la reconstruction d'un immeuble, referme une dent creuse, peu esthétique, faite de constructions de piètre qualité et dont l'esthétique ne suscite aucun intérêt ;
- application de la prescription 1.2 du PRAS (activité productive de plus de 250m<sup>2</sup>) au regard de la prescription générale 0.9 du PRAS (clause de sauvegarde) :
  - Suivant les dispositions du PRAS et de la zone concernée, une affectation de logement peut être prévue sans limites et une affectation d'activités productives peut être autorisée jusqu'à 250m<sup>2</sup> ;
  - La surface existante consacrée à une affectation de production artisanale est de 549m<sup>2</sup> ;
  - Considérant que cette surface était préexistante à l'entrée en vigueur du PRAS, l'article 0.9 du PRAS peut s'appliquer ;

- En effet considérant que cette surface est diminuée à 298m<sup>2</sup>, via la démolition partielle des serres et que l'affectation reste de l'activité de production artisanale et que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en vertu de l'article 1.2 du PRAS, entre-autre ;

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

- Le nouveau bâtiment s'inscrit dans le périmètre de protection du site classé du Kauwberg et lui fait face ;
- L'utilisation de briques et de faïences, tant au niveau des teintes que des matériaux, s'inscrit dans une optique pérenne des constructions et cohérente avec l'environnement ;
- Il n'est pas prévu de terrasses en façade avant, ce qui limite significativement l'impact sur le Kauwberg ;
- Cependant, afin de limiter l'effet massif de l'immeuble et de l'impact inhérent sur le site classé, un étage doit être supprimé ;

**Considérant qu'il y a lieu d'aligner les niveaux par rapport aux bâtiments voisins et que de ce fait, le dernier étage doit être supprimé ;**

**Considérant que la pleine terre doit être davantage augmentée et hors dalle du parking ;**

**Considérant qu'un local vélo doit être plus aisément accessible ;**

**Considérant la densité trop fortement augmentée avec une trop grande proportion de petits logements et des studios, dont des logements mono-orientés ;**

**Considérant que les terrasses doivent être prévues rentrantes afin d'éviter la perte d'intimité au niveau des parcelles voisines ;**

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



**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**Séance du 17/04/2024**  
**Objet n° 13**

**Dossier 16-47382-2024 - Enquête n° 061/24**  
**Situation : Avenue des Aubépines 155**  
**Objet : rénover et étendre une maison unifamiliale**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47382-2024 introduite, en date du 09/01/2024 ;  
Vu que la demande telle qu'introduite vise à rénover et étendre une maison unifamiliale sur le bien sis Avenue des Aubépines 155 ;  
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) PPAS n°48bis&ter - Quartier Sud/Est - approuvé par AGRBC en date du 10/06/1993 et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

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

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
  - non-respect de l'article n°1.3 qui prescrit "Implantation - *Dans cette zone d'implantation, l'occupation du sol est limitée à :*
    - hors sol 1/6 de la superficie nette de la parcelle (OS : 16,66 %)
    - en sous-sol à 1/5 de la superficie nette de la parcelle (OSS : 20 %)*Pour les constructions souterraines, ainsi que pour l'éventuelle rampe d'accès au garage, un recul des limites parcellaires de minimum 2,50m doit être observé.*", en ce que les extensions dépassent de 25,8m<sup>2</sup>;
  - non-respect de l'article n°1.3 qui prescrit "Implantation - *un recul latéral de la limite parcellaire de minimum 5 m, avec  $L = H$  ( $L : 5 m$  minimum –  $H : hauteur$  sous corniche par rapport au niveau naturel du sol, au droit de la limite mitoyenne).*", en ce que le nouveau garage s'implante à 3m de la limite latérale droite ;
  - non-respect de l'article n°1.3 qui prescrit "Implantation - *Un recul arrière de la limite parcellaire de minimum : 8m avec  $L = 2 H$  ( $L = 8 m$  minimum –  $H = hauteur$  bord supérieur de la corniche par rapport au niveau naturel du sol, au droit de la limite de fond).*", en ce que la troisième extension s'implante à plus de 8m de la limite de fond;
  - non-respect de l'article n°1.5 qui prescrit "Aspect et matériaux - « *Pour le bon aménagement des combles, les lucarnes, châssis obliques et verrières sont autorisables. Les lucarnes seront autorisées à raison de 2 maximum par 5m de développement de versant. Elles auront 1,60 de large et l'espace entre les lucarnes ainsi que les limites latérales de la toiture, est de minimum 1m.* ». ", en ce que la nouvelle lucarne présentera une largeur de 2,6m;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/03/2024 au 25/03/2024 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *abatage des arbres ;*
- *imperméabilisation de la parcelle ;*

**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 :**

09/01/2024 : dépôt de la demande;

28/02/2024 : accusé de réception d'un dossier complet ;

11/03/2024 au 25/03/2024 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

17/04/2024 : séance publique de la Commission de concertation;

**MOTIVATION DE L'ACTE**

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat résidentiel, construit en retrait par rapport à l'alignement, en ordre ouvert et dans la verdure ;
- Dans ce quartier, l'avenue des Aubépines est une longue artère qui se situe entre la chaussée de Waterloo et Drève Pittoresque ; il s'agit d'avenue verte, bordée par des zones de recul de villas implantées dans la verdure ;
- Les parcelles cadastrées Section H, n°55K69 et 55T41, sur lesquelles portent la demande se situent proche de la Drève Pittoresque et présentent une orientation sud-est, côté rue et nord-ouest, côté jardin. La parcelle cadastrée section H, n°55K69 occupe toute la superficie de la zone non bâtie, recouverte d'arbres et d'arbustes ; la parcelle cadastrée section H, n°55T41 occupe la superficie bâtie de la maison existante ;
- La maison isolée n°155 sur laquelle porte la demande présente une forme en "L", un gabarit R + Toiture en chaume qui descend très bas sur les façades et un style cottage ; cette maison s'implante fort en retrait par rapport à l'alignement moyen des maisons avoisinantes ;
- Cette maison a été construite suite à l'octroi du permis d'urbanisme 16-14176-1949 ; les plans introduits à cette époque présentent un aménagement comme suit :
  - Le sous-sol présente une superficie étroite de  $\pm 17,5m^2$ , en forme de "I" et aménagé en une chaufferie, un espace de stockage (charbon) et un espace de provision ;
  - Le rez-de-chaussée présente une superficie plus importante ( $76,48m^2$ ), en forme de "L" où les espaces de vie sont aménagés autour du hall d'entrée, contenant la cage d'escalier principal ; le living et la salle à manger se situent dans l'aile gauche de la maison, une cuisine en partie centrale et un garage est aménagé dans l'aile droite ;
  - Les combles se situent dans l'aile gauche de la maison et contiennent trois chambres, une salle de bain et un grenier (aménagé le long de la façade latérale gauche) ;
  - Un plan de toiture est fourni (charpente en bois), toutefois, il n'est pas aménagé ;
  - Les façades présentent un revêtement en crépis ocre rose, des châssis en bois ou bien en métal (ton blanc), des seuils de porte en pierre bleue, des seuils de fenêtre en grès vernis et un soubassement gris ;
  - Les façades nord-est, nord-ouest et sud-ouest présentent chacune une lucarne en chaume ;
  - L'entrée de la maison est mise en évidence par un porche ;
  - Selon le plan d'implantation, la parcelle présente un aménagement vert qualitatif et une allée droite vers le garage, limité en voirie par deux pilastres ;
- Le permis d'urbanisme 16-37386-2006 concernait la transformation de la villa ; les plans introduits pour la situation existante correspondent aux plans de la situation de droit ; les plans de la situation projetée prévoyaient :
  - *Étendant les caves sous la nouvelle partie ;*
  - *Démolissant la partie supérieure de l'aile droite ;*
  - *Étendant la villa vers l'avant par un salon, un bureau et le déplacement du garage et vers l'arrière par un petit abri de jardin intégré au volume global ;*
  - *Étendant la villa à l'arrière avec une cabane de jardin intégrée au bâti ;*
  - *Aménageant une terrasse au-dessus du nouveau garage, tout en préservant une large partie plantée et une petite terrasse à l'arrière ;*
  - *Prévoyant une architecture très contemporaine contrastant avec l'architecture existante (toiture plate, parement de zinc ...) ;*
  - *Aménage un bureau pour profession libérale ;*
  - *Modifie la nomenclature des baies existantes et perce de nouvelles baies dans le bâti existant ;*
  - *Modifie le revêtement de la toiture du bâti existant (tuile de teinte foncée) et y place des fenêtres de toiture ;*
  - *Aménage une piscine en zone de jardin ;*

- Cette demande de permis d'urbanisme a été autorisée car la demande avait réduit la superficie des extensions et limitée les nuisances sonores par la plantation d'un écran d'arbustes entre la piscine et la limite mitoyenne de droite ;
- Suite à cette demande, la maison n'a plus fait l'objet de nouvelles demandes de permis d'urbanisme ;
- Le bâti environnant se caractérise par des villas construites dans la verdure, au style hétéroclite ;

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

- Le permis d'urbanisme 16-37386-2006 n'a pas été mis en œuvre ;
- Les plans introduits pour la situation existante indiquent un aménagement conforme à la situation de droit ; toutefois, l'esthétique de la maison a changé en ce que les murs de façade sont en briques peintes en blanc, les châssis sont en bois (ton blanc) et se composent de croisillons, les portes et les volets sont également en bois peintes en vert foncé ; au niveau de la toiture de la façade en pignon, le revêtement est en bardage de bois ton brun foncé ; Le seuil des portes et des baies est en terre cuite ;

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

- Cette demande de permis d'urbanisme concerne la rénovation et l'extension de la maison 4 façades :
  - Construction de trois extensions ;
  - Construction d'un garage indépendant ;

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

- Le programme unifamilial de la maison restera inchangé ;
- Le gabarit de la maison existante sera agrandi comme suit :
  - Une première extension sera construite le long de la façade avant, au niveau du salon existant avec une superficie nette de 29,00m<sup>2</sup>. Il s'agit d'une extension présentant un gabarit R+ toiture à versant ; cette extension contiendra au rez-de-chaussée le salon et au niveau sous les combles, la chambre parentale ;
  - Une seconde extension sera construite en façade arrière, au niveau de la salle à manger existante et de la cuisine ; elle présentera une superficie nette de 15,74m<sup>2</sup> et un gabarit R + toiture à versants ;
  - Ces deux extensions épouseront la forme du pignon existant ;
  - Une troisième extension sera également construite en façade arrière, au niveau du garage ; elle présentera une superficie nette de 14,55m<sup>2</sup> et un gabarit R + une toiture plate végétale ;
  - La lucarne existante située sur la façade sud-ouest sera démolie. A la place, une lucarne double hauteur sera placée afin d'apporter plus de lumière dans les espaces de vie ;
- Suite à la construction de ces extensions, la situation projetée prévoit un réaménagement de la maison comme suit :
  - Le sous-sol sera réaménagé avec une cave à vin (4,1m<sup>2</sup>) et une cave/cave technique (10,5m<sup>2</sup>) ;
  - Le rez-de-chaussée contiendra toujours des espaces de vie, toutefois avec des superficies plus généreuses et ouverts sur la zone de jardin :
    - Le hall d'entrée sera maintenu ; toutefois, l'entrée ne sera plus sur la façade avant mais sur la façade latérale droite ; ce hall sera ouvert et connecté aux autres pièces l'entourant ;
    - Un nouvel espace salon sera aménagé (29,00m<sup>2</sup>) en façade avant ;
    - Le salon/salle à manger existant ainsi que la cuisine existante seront aménagés en un bureau (6,8m<sup>2</sup>) et une nouvelle salle à manger (28,8m<sup>2</sup>) ; des baies seront aménagées dans les murs porteur afin d'ouvrir les pièces et les connecter les unes aux autres en un seul grand espace ouvert sur le jardin ;
    - En façade arrière, un second bureau (15,2m<sup>2</sup>) sera aménagé ;
    - Le garage existant sera réaménagé ; une baie sera créée dans le mur porteur séparant le garage existant de la cuisine afin d'agrandir l'espace pour aménager une nouvelle cuisine (31,9m<sup>2</sup>) qui jouit d'une double hauteur ;
    - Une arrière cuisine(8,5m<sup>2</sup>) sera aménagée dans la troisième extension, en connexion avec la nouvelle cuisine ;
  - Le premier étage contiendra :
    - une chambre parentale en façade avant (20,5m<sup>2</sup>) ;
    - en partie centrale (volume existant) une salle de bain(6,2m<sup>2</sup>), une toilette(2,9m<sup>2</sup>), un hall de nuit (4,3m<sup>2</sup>) en partie ouvert sur la salle à manger, une buanderie (4,2m<sup>2</sup>), un dressing/bureau (18,93m<sup>2</sup>) et une seconde salle de bain (4,9m<sup>2</sup>)
    - en façade arrière, une chambre secondaire (14,82m<sup>2</sup>) ;
- L'esthétique de la maison sera également modifiée :

- Les façades du volume existant seront préservées comme en situation existante (revêtement en briques peintes en blanc et la toiture en chaume) ; toutefois, la façade sud-ouest sera modifiée par l'agrandissement de baies permettant ainsi un meilleur apport en lumière naturelle ;
- Les extensions seront revêtues de bardage en bois de cèdre, avec de grandes baies vitrées pour favoriser la luminosité et créer un lien avec la zone de jardin ;
- Les volets existants seront enlevés ;
- Les châssis en bois seront remplacés par des châssis en aluminium double vitrage de teinte gris foncé (anthracite), sans croisillons ; les seuils de fenêtres seront également en aluminium de couleur gris foncé ; les seuils de portes et de baies seront par contre en pierre bleue ;
- En ce qui concerne l'aménagement des abords :
  - Deux terrasses en bois seront aménagées dans le prolongement des extensions ; celle en façade avant présentera une superficie de 30,16m<sup>2</sup> et celle en façade arrière aura une superficie de 39m<sup>2</sup> ;
  - Un nouveau volume sera construit sur la partie droite de la parcelle, il présentera une forme rectangulaire, une superficie de 12,5m<sup>2</sup>, un gabarit R + une toiture plate végétalisée, un revêtement de façades en bardage en bois de cèdre et des châssis en aluminium, ton gris foncé ; ce volume abritera un garage/local vélo ; 6 panneaux photovoltaïque seront également aménagés en toiture ;

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

- Les actes et travaux prévus par la demande vise à augmenter le confort tout en respectant les caractéristiques de la maison existante ;

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

- en matière de programme :
  - Les aménagements prévus apportent une amélioration par rapport à la situation existante en ce que la maison présente des espaces très généreux, en contact avec le jardin ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - Les terrasses prévus peuvent s'envisager en ce qu'elles contribuent au confort des espaces de vie ;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - La transformation du garage en une nouvelle cuisine peut s'envisager au regard de l'espace généraux disponible ;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
  - Les eaux pluviales seront récoltées dans une citerne d'eau de pluie de 10 000L et elles seront réutilisée et le trop plein est infiltré de façon horizontale dans le jardin ;
- Quant aux autres aspects propres à la demande :
  - Le choix des matériaux des nouvelles façades peut s'envisager en ce qu'ils permettent de marquer le contraste entre le volume existant et les nouvelles extensions ;

**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 :
  - art. 126§11 dérogation au PPAS n°48 bis&ter :
    - non-respect de l'article n°1.3 Implantation :
      - Cet article impose une emprise sol maximale de 1/6<sup>ème</sup> de la parcelle, c'est-à-dire à 169m<sup>2</sup> ;
      - La situation existante présentait une superficie de 100m<sup>2</sup>, ce qui respectait cet article et se situait à plus 8m de la limite de fond ;
    - La construction des extensions prévues augmente l'emprise au sol à 195m<sup>2</sup>, soit une augmentation de 25,8m<sup>2</sup> ; de plus, la troisième extension dépasse la limite de fond constructible ; le nouveau s'implante à moins de 5m de la limite constructible ;
    - L'augmentation du confort de la maison engendre trois dérogations à l'implantation qui pourraient être réduites au regard de la superficie généreuse des espaces intérieurs ;
    - Il y a lieu de réduire la dérogation à l'emprise au sol ;
    - L'implantation de l'extension le long de la zone de retrait latéral peut s'envisager au regard de la préservation de la vue vers la maison ; toutefois, il y a lieu de limiter sa visibilité en l'intégrant dans l'aménagement paysager de la parcelle ;
  - non-respect de l'article n°1.5 "Aspect et matériaux" :
    - La nouvelle lucarne présentera une largeur de 2,6m au lieu de 1,6m ;
    - Au regard des caractéristiques de la maison existante, cette lucarne ne s'intègre pas au volume existant en ce qu'elle scinde la façade sud-ouest en deux par sa forme rectangulaire mise en évidence par le bardage en bois ;

- Toutefois, considérant qu'elle apporte de la lumière naturelle dans les espaces de vie, cette dérogation peut s'envisager ;

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

- Réduction de la dérogation à l'emprise au sol ;
- Intégrer le garage dans l'aménagement paysager de la parcelle et minimiser son impact visuel ;
- Fournir un plan de l'aménagement paysager de la parcelle ;
- Ne pas implanter d'autres espaces de stationnement sur la parcelle ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme reste inchangé;
- d'être accessoires en ce qu'elles ne concernent que la zone de jardin et le gabarit de la maison ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce qu'il y a lieu de réduire l'emprise au sol;

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;
- de modifier la proposition PEB, dans le cas où les modifications portent sur les surfaces de déperditions;

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

**Avis FAVORABLE**

- unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au plan particulier d'affectation du sol, articles n°1.3 pour le retrait latéral et n°1.6 – et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 126/1 ou 191 du CoBAT.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**Séance du 17/04/2024**  
**Objet n° 14**

**Dossier 16-47389-2024 - Enquête n° 062/24**

**Situation : Avenue Brunard 11**

**Objet : modifier les espaces extérieurs en façade arrière, en agrandissant la cour anglaise au demi sous-sol, en créant une terrasse au rez-de-chaussée, en surplomb et en agrandissant les baies, mettre en conformité la modification de baies en façade arrière**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47389-2024 introduite, en date du 11/01/2024 ;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à modifier les espaces extérieurs en façade arrière, en agrandissant la cour anglaise au demi sous-sol, en créant une terrasse au rez-de-chaussée, en surplomb et en agrandissant les baies, mettre en conformité la modification de baies en façade arrière sur le bien sis Avenue Brunard 11 ;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n° 51 bis Quartier Floride - Langeveld (A.R. 14/04/1994) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

Considérant que l'immeuble est repris à l'inventaire scientifique, au regard de sa façade avant, considérant que les actes et travaux sont situés en façade arrière et que cette dernière ne comporte pas les mêmes caractéristiques patrimoniales, les mesures particulières de publicité, uniquement pour avis de la commission de concertation, ne sont pas requises ;

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

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

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol :
  - non-respect de l'article n° 3.2.0 - implantation qui prescrit "La profondeur maximum des constructions principales et des annexes, est indiquée au plan en nombre de mètres, à savoir 13m de profondeur pour les bâtiments principaux et 4m pour les annexes", en ce que la terrasse induit un dépassement significatif du bâtiment principal;
- application de l'article 126§11,2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes à un règlement d'urbanisme pour un projet situé dans un PPAS :
  - non-respect de l'article n°4 – profondeur du Titre I du RRU qui prescrit "ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde", en ce que la terrasse induit un dépassement en profondeur des 2 biens mitoyens ;
  - non-respect de l'article n°6 – hauteur du Titre I du RRU qui prescrit "ne pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës", en ce que la terrasse induit un dépassement en hauteur des constructions mitoyennes;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/03/2024 au 25/03/2024 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- être vigilant à la préservation des intérieurs d'ilot ;
- Maintien du palmier ;

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

11/01/2024 : dépôt de la demande;

28/02/2024 : accusé de réception d'un dossier complet ;

11/03/2024 au 25/03/2024 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

17/04/2024 : séance publique de la Commission de concertation;

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

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat en ordre ouvert et semi-ouvert, formé essentiellement de maisons unifamiliales ;
- La maison unifamiliale sur laquelle porte la demande date du début du XXe siècle et a été bâtie en recul et en mitoyenneté, suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-8119-1912 et a subi des transformations octroyées par les permis d'urbanisme n° 16-6560-1931 et n° 16-16936-1953 pour une rehausse en façade arrière ;
- En situation de fait, la façade arrière présente des divergences par rapport à une baie qui a été construite moins large ;
- La façade avant comporte de nombreuses caractéristiques patrimoniales, tels que des menuiseries ouvragées et des ferronneries au niveau du balcon et de la porte d'entrée ;
- Les menuiseries ont été cependant peintes en gris chaud ;
- Le jardin, peu profond est végétalisé et en pleine terre ;
- Les maisons mitoyennes, comportent également de nombreuses caractéristiques patrimoniales au niveau de leurs façades avant. Elles sont moins profondes ;
- La séparation entre le n° 11 et le n° 13, comporte un décroché, au niveau du jardin, qui a été comblé en situation de fait par un panneau en bois, non conforme au code civil en matière de mitoyenneté ;

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

- L'agrandissement de la cour anglaise, avec un talutage en escalier jusqu'au niveau du jardin ;
- La construction d'une terrasse de plus de 10m<sup>2</sup>, au rez-de-chaussée, en surplomb de la cour anglaise du demi sous-sol, en caillebotis et installation d'un nouvel escalier le long de la mitoyenneté de gauche;
- L'implantation d'une fenêtre de toiture plate sur la toiture plate de la véranda ;

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

- en matière de programme :
  - l'habitation conserve un programme de maison unifamiliale ;
  - la demande porte uniquement sur l'agrandissement de la cour anglaise et la construction de la terrasse, la façade avant reste inchangée ;
  - les modifications au niveau de la façade arrière à mettre en conformité, telles que la construction d'une baie plus étroite qu'au niveau du permis, outre qu'ils ne suscite aucune objection, la réalisation d'une fenêtre plus étroite, répond davantage au registre inférieur et à la cohérence de proportionnalité en façade arrière ;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - La terrasse induit des dérogations tant au Règlement Régional d'Urbanisme qu'au PPAS ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - les abords restent inchangés, et la zone de recul a conservé toutes ses caractéristiques, dont un jardinet planté clos par un muret bas et des haies et dont l'accès est fermé par un portail bas en ferronnerie ;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - la maison existante ne comporte aucun garage en situation existante de droit ;

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

- Art. 126§11 Dérogation à un PPAS, article n° 3.2.0 (implantation), dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) et dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) :
  - Cette terrasse est située au rez-de-chaussée, avec une différence de niveau par rapport au jardin d'1,32m et par rapport à la cour anglaise, agrandie, de 2,66m ;
  - Il existe un mur œillère entre la parcelle concernée par la demande et la maison mitoyenne de gauche, n°13 d'une hauteur de 2,30m par rapport au niveau fini de la terrasse, le solde étant fermé par un panneau en bois opaque ;

- Considérant que cette palissade en bois est non conforme par rapport au Code Civil en matière de mitoyenneté et afin de maintenir le respect du Code Civil en matière de servitudes de vues, il y a lieu de combler la dent creuse en mitoyenneté par un mur plein en briques conforme au Code Civil ;
- En ce qui concerne l'impact des dérogations, par rapport à une éventuelle prise de vue ou perte d'ensoleillement, cette terrasse restant comprise entre des murs existants, l'impact n'est pas davantage aggravé ;
- Par ailleurs cette terrasse comporte des dimensions raisonnables et n'induit pas davantage de nuisances sonores ;
- Par ailleurs, par rapport au PPAS, il peut être considéré que cette terrasse rentre dans les dispositions du prescrit concernant les annexes, tant au niveau de sa position que de sa profondeur ;
- L'agrandissement de la cour anglaise, ne suscite, par ailleurs, aucune objection, au contraire, il permet de proposer un espace extérieur et un dégagement visuel pour les locaux non habitables situés au sous-sol
- Au regard de ces éléments, la dérogation est acceptable ;

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

- Supprimer la palissade en bois et la remplacer par un remplissage en brique, conformément au Code Civil en matière de mitoyenneté ;

Que cette modification répond aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé ;
- d'être accessoires en ce qu'il ne s'agit que de constructions en mitoyenneté ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les murs de séparation de jardin doivent être conforme au code Civil en matière de mitoyenneté ;

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

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

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

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

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



**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**Séance du 17/04/2024**  
**Objet n° 15**

**Dossier 16-47391-2024 - Enquête n° 065/24**

**Situation : Rue de Linkebeek 34A**

**Objet : modifier le permis d'urbanisme 16-45608-2020 - ajouter une unité de logement dans un immeuble à 4 appartements (sans modification de volume) en application de l'article 102/1 du CoBAT**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47391-2024 introduite, en date du 16/01/2024 ;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à modifier le permis d'urbanisme 16-45608-2020 - ajouter une unité de logement dans un immeuble à 4 appartements (sans modification de volume) en application de l'article 102/1 du CoBAT sur le bien sis Rue de Linkebeek 34A ;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zones de cimetières, 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° 46 bis FOND DE CALEVOET approuvé par AGRBC en date du 17/10/1996 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 :

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/03/2024 au 25/03/2024 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *L'ajout d'un appartement ne fait qu'augmenter les problèmes de parkings dans l'allée qui mène à l'immeuble ;*
- *le promoteur et son architecte devaient réduire leurs ambitions dans le permis précédent ;*

*Les dérogations au PPAS n°46 ont été autorisées dans le permis 16-45608-2020 ; considérant qu'il n'y a pas de modification de volume, ces remarques ne seront pas prises en considération ;*

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

Suppléments de délais : /

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

16/01/2024 : dépôt de la demande;

28/02/2024 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU ;

11/03/2024 au 25/03/2024 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

17/04/2024 : séance publique de la Commission de concertation;

**CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES**

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 28/02/2024 ;

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

**MOTIVATION DE L'ACTE**

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

- Considérant que le permis d'urbanisme n° 16-45608-2020 et portant sur le bien a été délivré en date du 07/06/2022 et a été notifié le 15/06/2022 ;
- Qu'il est en vigueur jusqu'au 15/06/2025, et que sa mise en œuvre n'a pas encore été signalée ;
- Que ce permis d'urbanisme antérieur autorise de démolir une maison et à reconstruire un immeuble à 6 appartements entre mitoyens;

- Considérant que ce permis d'urbanisme en vigueur au jour du dépôt de la présente demande, fait l'objet d'une demande de modification en application de l'article 102/1 du CoBAT par le dépôt de la présente demande n°16-47391-2024 en date du 16/01/2024;

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

- Le permis d'urbanisme PU 16-45608-2020 a été autorisé le 15 juin 2022 pour la construction d'un immeuble à quatre appartements entre mitoyens. Cette demande vise à modifier ce permis conformément à l'article 102/1 du CoBAT ;
- Bien que les travaux n'ont pas encore débuté, cette demande consiste à modifier le programme autorisé dans le précédent permis, c'est-à-dire aménager 4 logements, en ajoutant un appartement supplémentaire ;

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

- Considérant que la modification du permis d'urbanisme en cours tend à modifier le nombre de logements ;
- Considérant que la demande répond aux critères cumulatifs requis par l'article 102/1 du CoBAT, à savoir:
  1. les modifications demandées ne portent pas sur des travaux déjà réalisés ;
  2. la modification ne porte que sur les droits issus du permis 16-45608-2020 qui n'ont pas encore été mis en œuvre ;
  3. tous les recours administratifs ouverts à son encontre par le CoBAT ou les délais pour les intenter sont épuisés ;
- Que ces modifications sont en conséquence telles que l'article 102/1 – alinéa 1 du CoBAT est d'application ;
- Que le projet modifie le programme tel qu'autorisé par le permis initial, en transformant l'appartement à trois chambres et le duplex à trois chambres situés aux 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étage en un appartement à 2 chambres, un appartement à une chambre et un duplex à trois chambres ;
- Que les modifications visées consistent en :
  - Transformer le parking moto en une place de stationnement supplémentaire (6 emplacements de parcage en tout) ;
  - Les caves seront réduites en superficie afin d'ajouter une cave supplémentaire ; les poussettes ont été remplacées par des vélos ;
  - L'appartement à trois chambres situé dans l'aile gauche du bâtiment, au 2<sup>ème</sup> étage, sera transformé en un appartement à deux chambres :
    - cet appartement présentera des espaces de vie aménagés en façade avant et en façade arrière, séparés par la buanderie ;
    - les 2 chambres et la salle de bain seront aménagées le long du mur mitoyen de gauche ;
  - Le duplex à trois chambres, situé au 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étage, dans l'aile droite du bâtiment, sera transformé en un appartement à une chambre et un duplex à trois chambres :
    - L'appartement à une chambre se situera le long de la limite mitoyenne de droite où les espaces de vie seront aménagés en façade avant, les espaces eaux en partie centrale et la chambre en façade arrière ;
    - Le duplex à trois chambres sera aménagé en partie centrale du 2<sup>ème</sup> étage et sur tout le troisième étage :
      - une suite parentale, une buanderie, une toilette et le hall d'entrée seront aménagés en partie centrale et en façade arrière du 2<sup>ème</sup> étage ;
      - le 3<sup>ème</sup> étage contiendra les espaces de vie et les 2 chambres, centré autour de la circulation verticale ;
      - la terrasse autorisée de 10,9m<sup>2</sup> sera réduite à 3,8m<sup>2</sup> ;
    - Aucune modification ne sera effectuée ;

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

- Cette demande de permis d'urbanisme va à l'encontre de l'avis de la Commission de Concertation du 16/06/2021 et de la décision du permis d'urbanisme 16-47391-2024, c'est-à-dire de réduire le programme à 4 logements ;
- Elle propose d'ajouter un logement supplémentaire sans toutefois apporter des éléments nouveaux justifiant cet ajout ;
- Il y a lieu de préserver le programme de 4 logements tel qu'autorisé dans le permis 16-47391-2024 ;
- La proposition de 5 logements ne répond pas au bon aménagement des lieux ;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête :
  - application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) :
- cet article est d'application en ce que le duplex à trois chambres autorisé sera réduit afin d'aménager un appartement à une chambre ;
- cette réduction ne peut s'envisager au regard de la motivation effectuée ci-dessus ;

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

**Avis DEFAVORABLE**

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

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**Séance du 17/04/2024**  
**Objet n° 16**

**Dossier 16-47281-2023 - Enquête n° 072/24**

**Situation : Avenue Hamoir 62A**

**Objet : transformer lourdement une maison unifamiliale, mettre en conformité l'implantation de la piscine, la rénover et construire un poolhouse et implanter un portail à l'alignement**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47281-2023 introduite, en date du 10/11/2023,

Vu que la demande telle qu'introduite vise à transformer lourdement une maison unifamiliale, mettre en conformité l'implantation de la piscine, la rénover et construire un poolhouse et implanter un portail à l'alignement sur le bien sis Avenue Hamoir 62A ;

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° 50 HAMOIR-OBSERVATOIRE approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 27/05/1999 et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

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

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

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
  - non-respect de l'article n°1.3 implantation qui prescrit "un recul latéral de la limite parcellaire de minimum 3 m. Dans cette zone d'implantation, l'occupation du sol est limitée : hors sol à 1/5 de la superficie nette de la parcelle (OS = 20%)", en ce que les rehausses maintiennent un recul latéral inférieur à 3m et en ce que l'occupation au sol est supérieure à 20%;
  - non-respect de l'article n°1.5 toiture qui prescrit "D'une manière générale, les toitures sont à deux ou plusieurs versants. L'inclinaison du plan des toitures à versants, peut varier de 30° à 50°", en ce que les toitures en pentes sont supprimées au profit de toitures plates ;
  - non-respect de l'article n°12.0 zone de jardin qui prescrit "Elles sont libres de toute construction à l'exception des terrasses, abris, piscines, et/ou petites constructions directement complémentaires à l'affectation de la zone. Par parcelle, il est autorisé de construire un chalet de jardin de 6m<sup>2</sup> maximum, avec une hauteur de corniche de 2m maximum. La toiture sera à deux versants avec une pente de maximum 30°. Il sera implanté à 2,50m minimum des limites parcellaires pour les parcelles à front de voirie. Pour les implantations au-delà de 40m de l'alignement, cette distance est portée à 5m", en ce qu'il est prévu un poolhouse de 38m<sup>2</sup> et d'une hauteur de plus de 3m;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/03/2024 au 25/03/2024 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- demande de planter des arbres pour préserver l'intimité et limiter les nuisances sonores ;
- risque d'ombrage en raison des hauteurs des volumes ;
- trop de fenêtres et perte d'intimité des parcelles voisines ;
- piscine en infraction, trop proche des mitoyennetés ;
- hauteur du poolhouse trop importante ;

Considérant que la demande déroge à l'article 1.3 du PPAS en ce qui concerne l'implantation, considérant qu'au regard de l'article 21/2 de l'arrêté de minime importance, les dépassements de la zone constructible, ne nécessite pas l'avis du Fonctionnaire Délégué ;

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

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

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

10/11/2023 : dépôt de la demande;

19/12/2024 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

02/02/2024 : réception des compléments;

01/03/2024 : accusé de réception d'un dossier complet ;

11/03/2024 au 25/03/2024 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

17/04/2024 : séance publique de la Commission de concertation;

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

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

- l'avis du service vert sollicité en date du 01/03/2024 et émis le 16/04/2024 :

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

- Préciser l'essence et les dimensions de l'arbre à haute-tige à replanter ;
- Fournir une note technique concernant l'implantation de la citerne en zone de recul et détaillant les mesures à mettre en œuvre pour conserver le sapin proche (cf. annexes techniques) ;
- Préciser les essences de la haie à front de voirie projetée avec un minimum de 3 essences différentes plantées en alternance ;
- Préciser la composition de la toiture végétale intensive et les détails techniques nécessaires à sa mise en œuvre ;

### **Analyse et Conditions du Service à joindre sous forme d'annexe au permis :**

#### **Arbres à haute-tige :**

Considérant que :

- Le projet prévoit l'abattage d'un petit sapin implanté à front de rue mais, celui-ci mesurant moins de 40 cm de circonférence mesuré à 1m50 du sol, il ne s'agit pas d'un abattage de haute-tige.
- Tous les autres arbres sont conservés.
- La zone de protection d'arbres du PPAS 50 Nord est respectée, aucun aménagement n'étant prévus dans ou à proximité de celle-ci.
- Une citerne enterrée est prévue à proximité du conifère conservé à front de rue (un sapin). Cet arbre possédant un système racinaire pivotant et profond, cet aménagement n'est pas incompatible tant que le système racinaire du sapin n'est pas mis à mal au moyen de techniques adéquates (airspade et fouilles manuelles ; cf. décompactage et fouilles dans le système racinaire repris dans les annexes techniques du présent permis).
- Un nouvel arbre « de petite taille » est prévu en zone de recul à proximité de l'accès carrossable et de la nouvelle citerne enterrée. A nouveau il est conseillé de favoriser un sujet au système racinaire pivotant afin de limiter les possibles dégradations de la nouvelle citerne. Exemples de sujets à faible développement et aux racines pivotantes : micocoulier, pin nain, chêne vert, poirier, houx, etc.
- Afin que le sujet se développe au mieux dans son nouveau milieu et qu'il souffre le moins possible lors de la transplantation, le nouveau sujet planté mesurera maximum 10/12 cm de circonférence à 1m50 du sol (dimensions standard de pépinières).

#### **Haies**

Considérant que :

- Une nouvelle haie est prévue à front de rue en complément d'un nouvel ensemble de grilles et de portails.
- Aucune information n'est donnée sur la composition de cette haie. Dans un souci de conservation de la biodiversité et de prophylaxie vis-à-vis des ravageurs et autres agents pathogènes, celle-ci devra être constituée d'au moins 3 essences différentes en alternance. Afin de fournir un écran dense rapidement les sujets à planter devront mesurer au moins 120/150 cm de haut à la plantation.

#### **Toiture végétale :**

Considérant que :

- Le projet prévoit l'aménagement de plusieurs toitures végétales extensives au niveaux des différents volumes de toitures plates et d'une intensive au niveau de la terrasse du deuxième étage.
- Aucun détail n'est donné sur la composition de ces toitures vertes.
- Les toitures extensives doivent être composées de plantations d'essences spécifiques possédant un système racinaire et un développement adapté au volume de substrat disponible.
- La toiture intensive nécessite des renforts importants de la structure du bâtiment, surtout dans le cas d'une rénovation. Aucun détail technique n'est fourni en ce sens.

- l'avis du Service Technique de la Voirie sollicité en date du 01/03/2024 et émis le 05/04/2024 :

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

#### **Adéquation du projet à l'espace public**

Principes généraux :

Le projet ne peut nécessiter de modification substantielle de l'espace public, sauf moyennant l'obtention préalable d'un permis d'Urbanisme tendant à cette modification ou une dispense de permis d'urbanisme en application de l'arrêté de « minime importance » adopté par Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 novembre 2008.

Quant à la demande :

Le plan n° 05/08, s'il prévoit de conserver un garage double, omet cependant la présence d'un arbre existant situé au milieu du futur accès carrossable élargi. L'abattage de cet arbre, s'il est autorisé par le permis, est à la charge exclusive du demandeur, de même que la reconstruction complète du trottoir de l'alignement à la bordure sur la totalité de la largeur de la parcelle.

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

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

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

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

Reconstruction partielle d'un bâtiment, reconstruction d'emprise au sol comprise entre 30 et 100 m<sup>2</sup> : les eaux pluviales à gérer au minimum sont celles recueillies par la moitié des surfaces imperméables projetées du bâtiment.

#### Dispositif de gestion :

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

Ce dispositif de gestion sera composé des deux éléments suivants :

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

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

Un ouvrage de rétention temporaire d'eau pluviale d'un volume égal ou supérieur à 10 m<sup>3</sup> est une installation classée devant faire l'objet d'une déclaration de classe 3 ou devant être intégrée à un permis de classe supérieure s'il est nécessaire. Dans le cas d'un ouvrage de temporisation combiné avec une citerne de récupération, seule la contenance effective de rétention temporaire sera prise en compte.

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

#### L'infiltration respectera les conditions suivantes :

- La distance entre le fond de l'ouvrage et la nappe phréatique doit être de minimum 1 m (2 m si puits perdant) ;
- Le test de percolation doit être positif ;
- La surface disponible doit être suffisante pour aménager le dispositif d'infiltration ;
- Le dispositif sera placé à une distance suffisante des bâtiments, voirie, cours d'eau, arbres, ..., de manière à prévenir tout risque de détérioration.
- Les dispositions ad-hoc seront prises afin d'éviter que les eaux infiltrées entraînent un risque de pollution du sol ou de la nappe phréatique suite à leur ruissellement sur certaines surfaces potentiellement polluées par des produits lessiviels ou de démaillage (ex. : terrasses et balcons). De telles eaux pluviales souillées ne peuvent en aucun cas être envoyées vers le dispositif de gestion sauf si une épuration préalable adéquate, au moyen d'un dispositif de traitement, a été effectuée.

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

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

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

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

Ajutage vers l'exutoire si l'infiltration s'avère impossible à mettre en œuvre :

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

Quant à l'espace public : conformément à l'article 26 du Règlement Général de Police, il est interdit de laisser s'écouler sur l'espace public les eaux de quelque nature que ce soit depuis les propriétés privées.

Quant à la présente demande :

La proposition n'est pas conforme au Règlement Communal relatif à la Gestion des Eaux car les eaux pluviales sont simplement rejetées à l'égout au lieu d'être infiltrées dans le sous-sol de la parcelle ou, au pire, temporisées dans un bassin d'orage avant rejet à l'égout. Les eaux en provenance de la toiture du poolhouse de 38 m<sup>2</sup> doivent aussi être gérées, prioritairement par infiltration avant d'envisager un rejet à l'égout après temporisation.

Il est demandé de corriger les plans en y représentant un schéma de gestion des eaux pluviales conforme au Règlement Communal relatif à la Gestion des Eaux dont résumé ci-dessus : les eaux pluviales sont récupérées dans une citerne dimensionnée à raison de 33 L/m<sup>2</sup> de toitures y raccordés, dont le trop-plein est infiltré dans le sol via un dispositif de même contenance que la citerne. Ce n'est qu'en cas d'impossibilité avérée d'infiltrer les eaux dans le sol que les eaux pluviales peuvent être rejetées à l'égout moyennant temporisation dans un bassin d'orage de même contenance que la citerne, via un ajutage de 40 mm maximum de diamètre.

Contacts utiles :

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

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

<https://environnement.brussels/pro/outils-et-donnees/sites-web-et-outils/infiltrasoil>

○ l'avis du Service de l'Environnement sollicité en date du 01/03/2024 et émis le 05/04/2024 :

Considérant le projet de transformer lourdement une maison unifamiliale, mettre en conformité l'implantation de la piscine, la rénover et construire un pool house et planter un portail à l'alignement ;

Considérant que dans le projet sont prévus, entre autres choses, :

- 43m<sup>2</sup> de toiture verte ;
- 5.200m<sup>3</sup> pour la citerne d'eau de pluie (CEP) alimentant les WC, machine à laver, lave-vaisselle, arrosage, ... ;
- Des panneaux photovoltaïques (PV) ;
- Des pompes à chaleur (PAC) ;
- Des plantations (graminées, petit arbre, haie vive, ... ) ;
- Une pool house de 38m<sup>2</sup> comportant WC, douche, ... ;

Considérant que le dossier ne comporte pas d'informations quant :

- Aux caractéristiques des PAC ;
- A un probable volet sur la piscine ;
- A un probable éclairage dans le jardin ;
- A l'égouttage de la pool house ;

Considérant qu'il est prévu :

- De renvoyer le trop-plein de la CEP à l'égout ce qui n'est pas conforme au RCU Eaux ;

Avis favorable à condition de :

- Infiltrer sur la parcelle le trop-plein de la CEP ;
- Prévoir une toiture verte sous les panneaux PV (amélioration de la gestion de l'eau et limitation de la surchauffe des panneaux PV entraînant diminution de leur rendement, effet d'accumulation de chaleur et diminution de leur durée de vie) ;
- Améliorer l'aménagement paysager par des plantations mellifères/fructifères/... locales et adaptées aux changements climatiques (cfr. Liste de recommandations de Bruxelles Environnement) ;
- Ne pas rejeter les eaux de piscine à l'égout sauf les eaux de back wash ;
- Prévoir un volet de protection sur la piscine empêchant la chute de la faune ;
- Limiter l'éclairage de jardin à un éclairage de couleur ambrée, dirigé vers le sol et placé à faible hauteur (max 40cm) ;
- Faire une déclaration de classe 3 pour les installations techniques si leurs caractéristiques techniques le nécessitent (à voir avec le Service Environnement : permisenvironnement@uccle.brussels) ;
- Fournir des plans localisant toutes ces installations techniques ;
- Raccorder le système de gestions des eaux usées de la pool house au réseau d'égouttage de la maison

## **MOTIVATION DE L'ACTE**

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est essentiellement résidentiel et comporte dans ce tronçon de l'avenue Hamoir de nombreuses habitations de type villa ;
- La parcelle sur laquelle porte la demande comporte une villa, en recul de l'alignement, construite fin des années 1930, suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-10163-1937 ;
- Le permis d'urbanisme n° 16-26886-1972 a octroyé la construction d'une piscine d'une cinquantaine de m<sup>2</sup>, à proximité de la façade arrière ;

- Cette piscine, a été construite en situation de fait, en fond de parcelle et avec une dimension de plus de 76m<sup>2</sup> ;
- La maison comporte une façade blanche et des menuiseries blanches qui ont été remplacées au cours du temps, ainsi que les portes de garage ;
- La parcelle de droite, n°64, comporte une maison également du début du XXe siècle dont le socle est composés de garages et la parcelle de gauche, n°62, comporte une habitation contemporaine datant entre 2008 et 2010 ;
- La zone de recul est très végétalisée et comporte un accès en dalles de type moellons à larges joints ;
- Le jardin est situé un niveau plus haut que la chaussée, de ce fait le rez-de-chaussée est dévolu aux garages et locaux techniques et l'espace de vie est situé au 1<sup>er</sup> étage et les chambres dans les combles ;

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

- La transformation lourde d'une villa ;
- La suppression de la toiture au profit d'une toiture plate ;
- La pose de panneaux photovoltaïques sur la totalité de la surface de la toiture plate ;
- L'isolation des façades maintenues et des nouvelles façades avec une finition en briquettes de ton gris ;
- La pose de nouveaux châssis et menuiseries en aluminium de ton noir ;
- La pose d'un portail à l'alignement en ferronnerie de ton noir d'une hauteur de 1,80m, ainsi qu'une haie de même hauteur ;
- La rénovation de la piscine à mettre en conformité ;
- La construction de terrasses périphériques autour de la piscine ;
- La construction d'un poolhouse et d'un auvent ;

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

- Le programme prévoit de rénover lourdement une habitation unifamiliale, en changer radicalement la typologie ;
- Par ailleurs la demande porte également sur la mise en conformité de la piscine et sur divers aménagements autant en zone de jardin qu'en zone de recul ;

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

- La piscine octroyée dans les années 1970 a été, au moment de la construction, implantée à 3m de la limite parcellaire de droite ;
- Considérant qu'elle a été construite antérieurement à l'entrée en vigueur du PPAS n°50, à la fin des années 1980, indiquant que les reculs des piscines, à 40m de l'alignement, doivent être en recul de 5m par rapport à la limite parcellaire, il y a lieu à uniquement se référer à la réglementation en vigueur dans les années 1970, à savoir le Règlement sur les Bâtisses de 1948, qui ne prévoyait pas de reculs imposés pour les constructions telles que les piscines ;
- Dès lors, l'implantation de cette piscine peut être mise en conformité ;
- Les aménagements proposés, sont quant à eux soumis aux règles fixées du PPAS n°50, autant qu'au Règlement Régional d'Urbanisme ;

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

- en matière de programme :
  - l'habitation conserve un programme de maison unifamiliale ;
  - cependant autant le programme en nombre de chambres que les aménagements intérieurs, sont en totalité modifiés ;
- en matière de traitement des façades et matériaux :
  - les façades recouverte d'une isolation et d'un revêtement en briquettes de ton gris, comporte un jeu d'appareillage afin d'animer les façades ;
  - au regard d'une typologie plus contemporaine, l'utilisation de menuiseries en aluminium de ton noir, est acceptable, pour autant que la modification de la typologie puisse être acceptée ;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - les rehausses avec une toiture plate, induisent des aggravations à des dérogations préexistantes ;
  - l'emprise des constructions déroge également au PPAS ;
  - une étude d'ensoleillement est jointe au dossier, indiquant que l'impact d'un éventuel ombrage reste significativement identique ;
  - le poolhouse est situé hors de la zone de protection d'arbres du PPAS mais à forte proximité ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - les aménagements prévus en zone de recul sont pauvres en terme d'aménagements paysagers, bien que conformes au PPAS ;



- le charme de l'accès existant en moellons et une végétation dense, sont totalement supprimés au profit d'une très large entrée carrossable en pavés ainsi qu'un portail positionné à l'alignement ;
- il peut être toléré une hauteur maximale d'1,60m pour le portail et qu'il soit au moins à 50% ajouré ;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - l'habitation conserve deux emplacements de garage dans le volume du bâtiment mais sont déplacés du côté droit ;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
  - Les eaux de toitures (hors terrasses) sont récupérées dans une citerne d'eau de pluie de 5,2m<sup>3</sup> avec récupération du trop-plein pour des besoins domestiques, installée en zone de recul, dans la partie perméable ;
  - Il y a lieu de limiter les constructions dans les zones perméables et d'autant plus en zone de recul où il ne peut être toléré de constructions et il y a lieu de positionner la citerne d'eau de pluie hors de la zone de recul et sous une surface déjà imperméable ;
- Quant aux autres aspects techniques propres à la demande :
  - En ce qui concerne les performances énergétiques :
    - Il est prévu des panneaux photovoltaïques sur la totalité de la surface de la toiture plate ainsi que sur la toiture du poolhouse, pour toute la production en besoin électriques de l'habitation ;
    - L'eau chaude sanitaire et le chauffage, sont assurés par des pompes à chaleur, dont les unités sont placées en toiture camouflés dans la trémie de l'ascenseur ;
    - En fonction de la puissance, une déclaration de classe 3 sera sans doute à introduire ;

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

- application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) :
  - un logement de qualité supérieure est proposé, répondant davantage aux impératifs actuels en matière d'habitabilité et répondant aux normes du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;
- Art. 126§11 Dérogation à un PPAS :
  - Article 1.3 – implantation :
    - En ce qui concerne les reculs latéraux :
      - La maison est antérieure à l'entrée en vigueur du PPAS et l'implantation telle que réalisée répondait au bon aménagement des lieux ;
      - La rehausse telle que prévue maintient ce recul inférieur à 3m du côté de la limite latérale de gauche ;
      - Il est à noter que la situation existante d'une toiture sur un niveau du côté arrière et sur deux niveaux du côté avant, la hauteur de façade reste très en deçà de la nouvelle construction sur la parcelle voisine de gauche, n°62, qui comporte à proximité de la limite de parcelle deux niveaux sur rez-de-chaussée et en partie droite, un troisième niveau ;
      - Cette construction, en 2008, ne s'implantait pas de la même manière dans les objectifs Régionaux d'amélioration de la perméabilité des parcelles et de limitation des impacts, tant en terme de patrimoine qu'en terme d'impact environnemental de démolitions non justifiées ;
      - Bien que créant un précédent, cette construction de 2008 après démolition d'une habitation existante, avec des niveaux excédentaires et une emprise maximale, ne rentre pas dans le cadre des prérogatives actuelles et l'introduction de permis d'urbanisme autant pour les démolitions et reconstructions que pour les transformations lourdes, doivent davantage proposer une amélioration en terme de qualités végétales et de limitation des emprises et gabarits et justifier le parti pris de supprimer des typologie plus anciennes ;
    - En ce qui concerne l'occupation au sol :
      - Suivant les calculs transmis, la situation existante comporte une emprise de 0,22, dépassant de 0,02 le maxima prévu pour la zone et considérant que cette occupation au sol est préexistante à l'entrée en vigueur du PPAS, il y a lieu de tenir compte de cette limitation pour tout travaux d'extension à prévoir ;
      - Considérant que ce taux peut être dépassé uniquement pour les besoins d'une isolation, les constructions telles qu'un poolhouse avec auvent dépassant, ne peuvent être envisageables, considérant que l'occupation au sol est l'une des données essentielles d'un PPAS ;

- Dès lors, autant la dérogation par rapport au recul minimal par rapport aux limites parcellaires que la dérogation par rapport à l'occupation du sol, ne peut être acceptable et d'autant plus pour des constructions qui dérogent également au PPAS ;
- Article 1.5 – toiture :
  - Le PPAS prévoit la possibilité de toitures plates pour autant qu'elles soient considérées comme des terrasses avec un aménagement paysager et végétalisé ;
  - Seule la toiture plate, au 2<sup>e</sup> étage, en façade latérale de gauche, présente une terrasse accessible et végétalisée ;
  - Le solde des toitures plates n'est pas accessible que pour l'entretien des panneaux photovoltaïques ;
  - Ces toitures sont couvertes d'EPDM, et ne prévoient aucune toiture végétalisée de type intensive, voire même extensive ;
- Article 12.0 – zones de jardins :
  - La piscine, bien que non licite, comporte cette implantation depuis les années 1970, antérieurement à l'entrée en vigueur du PPAS ;
  - Le poolhouse, déroge à plusieurs niveaux de cet article du PPAS, concernant ses dimensions, son utilisation, et son implantation ;
  - Considérant d'une part, que cette construction augmente le taux d'occupation du sol, déjà supérieur à 0,20 (valeur du PPAS) et que d'autre part elle déroge au PPAS ;
  - En effet, le poolhouse a une dimension de 38m<sup>2</sup>, alors que le PPAS limite à 6m<sup>2</sup>, une hauteur de 3m alors que le PPAS limite à 2m ;
  - Seule son implantation par rapport aux limites de parcelles, se conforme au prescrit du PPAS, avec un recul d'au moins 5m ;
  - Par ailleurs, il est à noter que la rénovation de la piscine, avec de larges terrasses imperméables, en plus du poolhouse et de son auvent débordant, impactent significativement le fond de la parcelle et ne rentrent pas dans les prérogatives qui ont initié le PPAS ;

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

- Réduire la profondeur de l'étage à la façade arrière du corps principal du bâtiment existant ;
- Renoncer à tout aménagement autour de la piscine, terrasses et poolhouse ;
- Limiter la profondeur de la terrasse au rez-de-chaussée, à la profondeur de la nouvelle extension ;
- Redistribuer les baies de la façade latérale de droite, en déplaçant, en façade avant, les deux baies les plus proches de la façade avant ;
- Améliorer les zones de retrait latéral, en proposant davantage d'aménagements paysager ;
- Se conformer au Règlement Communal en matière de gestion des eaux pluviales ;
- Répondre aux conditions du service Technique de la Voirie ;
- Répondre aux conditions du service de l'Environnement ;
- Répondre aux conditions du service Vert ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé ;
- d'être accessoires en ce qu'il ne s'agit que d'aménagements extérieurs, de modulations de baies et d'informations techniques ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les impacts, autant sur la parcelle que par rapport aux voisins, doivent être limités ;
- de supprimer une dérogation de la demande, en ce qu'il y a lieu de renoncer au poolhouse et les différents aménagement en zone de jardin ;

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

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

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

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

- de modifier la proposition PEB, dans le cas où les modifications portent sur les surfaces de déperditions;

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

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**Séance du 17 avril 2024**  
**Objet n° 17**

**Dossier 16-47345-2023 - Enquête n° 069/24**

**Situation : Avenue Coghen 218**

**Objet : rénover et réaménager un bâtiment de 2 appartements en un immeuble de 3 logements (2 duplex et 1 appartement) entraînant des modifications de surfaces et volumes**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47345-2023 introduite, en date du 13/12/2023 ;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à rénover et réaménager un bâtiment de 2 appartements en un immeuble de 3 logements (2 duplex et 1 appartement) entraînant des modifications de surfaces et volumes sur le bien sis Avenue Coghen 218 ;

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

Vu que le bien **ne se situe pas** dans le périmètre d'un plan particulier d'affectation du sol (**PPAS**).

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

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

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

○ application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :

- non-respect de l'article n°4 - Profondeur qui prescrit " 2° a) *lorsque les deux terrains voisins sont bâtis, la construction : - ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde ; - ne dépasse pas de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde. Une profondeur supérieure à 3 mètres peut être autorisée dans la mesure où un retrait latéral de 3 mètres au moins est respecté. Les mesures sont prises perpendiculairement à l'élément de référence.* ", en ce qu'une verrière sera construite à 1,05m des limites mitoyennes avec une profondeur de totale de 2,80m;

motifs inhérents à la protection du patrimoine :

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/03/2024 au 25/03/2024 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé ;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- nuisances sonores dans un premiers temps, intrusives pour les propriétaires ;
- aggrave le problème de parking dans la rue ;
- augmentation importante de la densité ;
- problème de dessin du local vélo ;
- problèmes persistants sur la citerne d'eaux de pluie et les canalisations extérieures et intérieures ont conduits à de nombreux dégâts des eaux avec des dégradations significatives sur nos murs intérieurs ;
- création de vis-à-vis avec les habitations du à la construction de la verrière ;
- nombre d'appartement erronée en situation de fait ;
- perte de luminosité ;

**DEMANDE D'AVIS DU FONCTIONNAIRE DELEGUE :**

Vu que la demande est soumise à l'avis conforme du Fonctionnaire Délégué pour les motifs suivants :

○ Dérogation au Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant que la demande déroge également à l'article 17 du Titre X du règlement régional d'urbanisme, cette dérogation n'étant pas soumise aux mesures particulières de publicité;

## **DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

Suppléments de délais:/

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

13/12/2023 : dépôt de la demande;

22/01/2024 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

30/01/2024: réception des compléments;

01/03/2024 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU et des instances à consulter dans le cadre de la procédure :

○ la CRMS ;

11/03/2024 au 25/03/2024 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

17/04/2024 : séance publique de la Commission de concertation;

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

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

○ l'avis de la CRMS sollicité en date du 01/03/2024 et émis le 18/03/2024 :

*"Les interventions projetées n'ont pas d'impact sur les vues vers et depuis le bien classé situé à proximité et n'appellent pas de remarques d'ordre patrimonial."*

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 01/03/2024. Considérant que cet avis devra être fourni avant la délivrance du permis d'urbanisme;

## **MOTIVATION DE L'ACTE**

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat essentiellement résidentiel, implanté en retrait par rapport à l'alignement.;
- Dans ce quartier, l'avenue Coghen est une large artère bordée de constructions présentant des caractéristiques patrimoniales et une zone de recul végétalisée ;
- La parcelle cadastrée Section B, n°0419N3, sur laquelle porte la demande présente une forme rectangulaire avec une largeur de 7,50m et une profondeur généreuse de ±60,00m. Sur celle-ci s'implante une maison de rapport à 5,00m de l'alignement avec une orientation sud-ouest et une zone de jardin généreuse orientée nord-est ;
- La maison mitoyenne n°218 sur laquelle porte la demande présente un gabarit R + 2 + toiture à versants. Elle présente un style architectural bel étage et un aménagement de trois pièces en enfilade, suivie d'un espace extérieur en façade arrière ;
- Cette maison a été construite suite à l'octroi du permis d'urbanisme 16-15057-1950. Les plans introduits à cette époque se présentent comme suit :
  - Le rez-de-chaussée se compose d'un garage et un hall d'entrée en façade avant, d'un espace chaufferie en partie centrale et de pièces de réserve et de provision en façade arrière. Une cour est aménagée le long de la façade arrière, accessible soit par les pièces de provisions, soit par un escalier descendant du premier étage ;
  - Le premier étage se compose d'un appartement à une chambre où le salon et la salle à manger se situe en façade avant, un hall d'entrée, une salle de bain et un vestiaire en partie centrale et une chambre et une cuisine en façade arrière, ouvertes sur une terrasse limitée par deux espaces de rangement situés le long des limites mitoyennes. Un escalier aménagé au niveau de la terrasse permet de descendre dans la cour afin d'accéder au jardin ;
  - Le second étage présente également un appartement à une chambre avec le même aménagement ;
  - Les combles sont aménagés en deux pièces mansardées en façade avant, un hall d'étage et un espace refuge en partie centrale et un grenier en façade arrière ;
  - La toiture présente une lucarne en bois occupant la largeur totale de la façade avant ;
  - La façade avant se compose d'un revêtement en pierre de taille au niveau du rez-de-chaussée, en briques ton brun clair au niveau des étages et en ardoise naturelle au niveau de la lucarne. Les grandes fenêtres situées en façade se composent de châssis en bois, ton blanc. Elles sont entourées d'encadrements en pierre d'Euville et protégées par des garde-corps en acier, ton noir au niveau du premier et du second étage. La porte de garage ainsi que la porte d'entrée sont également en bois, ton blanc ;
  - La façade arrière présente un revêtement en enduit blanc ;
- Le bâti environnant est hétéroclite et se compose de maisons mitoyennes, d'immeubles à appartements et de quelques équipements, notamment le collège Saint-Pierre ;

- La maison mitoyenne voisine de droite (n°220) présente un gabarit et un aménagement (zone de jardin) similaire à la maison faisant l'objet de la demande ;
- La maison mitoyenne voisine de gauche (n°216) présente également un gabarit similaire, mais avec une hauteur de toiture moins importante que la maison faisant l'objet de la demande ;

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

- Mettre en conformité les modifications effectuées en façade avant (modification des garde-corps) ;
- Ajouter un logement supplémentaire ;
- Créer une extension en façade arrière du rez-de-chaussée ;
- Création d'une lucarne au niveau du premier étage sous toiture ;
- Création d'une loggia au niveau du second étage sous toiture ;
- Modification de l'aménagement intérieur des logements (création d'un duplex) ;
- Agrandissement de baies situées en façade arrière ;

**Considérant que la demande telle qu'introduite suscite les remarques comme suit :**

- Le programme de la maison ne sera pas modifié bien qu'un logement sera ajouté ;
- La situation existante de fait est différente de la situation existante de droit en ce que :
  - Les garde-corps ne sont plus comme ceux prévus à l'origine ;
  - La porte d'entrée ainsi que la porte de garage ont également été remplacées ;
  - Les combles présentent aujourd'hui deux étages aménagés en un studio, un appartement à une chambre et un grenier ;

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

- Cette demande de permis d'urbanisme vise à réaménager la maison de rapport en 3 appartements, tout en respectant son style d'origine ;
- La situation projetée prévoit d'aménager un duplex à trois chambres au niveau du rez-de-chaussée et du premier étage, un appartement à une chambre au niveau du second étage et un duplex à trois chambres au niveau des combles ;
- En termes de programme, la maison de rapport sera aménagée comme suit :
  - La superficie du garage situé en façade avant sera diminuée en largeur en ce qu'un local poubelle et une cave seront aménagés ;
  - Le rez-de-chaussée se composera en partie avant d'un vestibule, un garage, un local poubelle et de deux caves, en partie centrale de locaux vélos et d'un ascenseur. En façade arrière, le hall d'entrée et les espaces de vie (46,60m<sup>2</sup>) du duplex à trois chambres seront aménagés, ouvert la zone de jardin ;
  - Le premier étage sera aménagé avec les espaces de nuit du duplex à trois chambres, c'est-à-dire une suite parentale ouverte sur une terrasse, deux chambres et une salle de bain ;
  - Le second étage sera aménagé en un appartement à deux chambres où les espaces de vie se situeront en façade arrière et les chambres en façade avant ;
  - Les deux étages sous combles seront aménagés en un duplex à trois chambres :
    - Le premier étage sous comble contiendra deux chambres aménagées en façade avant, une salle de bain, deux halls ainsi que la circulation en partie centrale et les espaces de vie en façade arrière ;
    - Le second étage sous combles sera aménagé en une suite, ouverte sur une loggia ;
- En termes de gabarit, la maison sera modifiée en façade arrière comme suit :
  - Au niveau du rez-de-chaussée, la façade arrière sera démolie afin de créer une extension de 1,60m de profondeur sur toute la largeur de la façade et une seconde extension en retrait de 1,05m des limites mitoyennes et de 1,20m de profondeur. Dans le prolongement de la seconde extension, une terrasse sera aménagée ;
  - Au niveau du premier étage, une terrasse sera aménagée sur la toiture de la première extension. Les baies existantes seront enlevées et une grande baie présentant trois divisions sera placée. L'annexe située le long de la façade arrière sera agrandie en largeur à 1,90m ;
  - Il en va de même pour la façade arrière du second étage ;
  - Au niveau des combles :
    - Le premier étage sous comble présentera une lucarne 4,90m de largeur ouverte sur une terrasse de 2,42m de profondeur ;
    - Au niveau du second étage sous comble, une loggia sera créée afin d'offrir un espace extérieur à la suite ;
- En termes d'esthétique, la façade arrière sera modifiée de manière importante afin de respecter la réglementation en vigueur ;

- Les nouvelles baies auront des châssis en bois, ton acajou ;
- Les nouveaux garde-corps métalliques, ton gris perle, seront placés au niveau des étages pour une question de sécurité ;
- Des panneaux ajourés en bois seront également placés au niveau du premier et du second étage ;

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

- La proposition d'aménager trois appartements dans un immeuble de rapport (2 appartements en situation de droit) peut s'envisager ; toutefois, la densité des chambres prévues est à réduire en ce que les espaces communs présentent des superficies étroites ;

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

○ en matière de programme :

- La proposition de trois logements (deux duplex à trois chambres et un appartement à deux chambres) peut s'envisager en ce que les espaces proposés sont généreux et respectent la réglementation en vigueur ;
- Toutefois, il y a lieu de réduire la densité des chambres afin de proposer des espaces communs avec des superficies correctes, en accord avec le nombre d'appartement ;
- Pour ce faire, le duplex à trois chambres situé sous les combles doit être transformé en un appartement à une ou bien deux chambres ; cela permet de :
  - conserver le grenier situé dans le second étage sous les combles ;
  - aménager un local pour les vélos et les poussettes au niveau du rez-de-chaussée ;

○ en matière d'implantation et de gabarit :

- Les modifications prévues en façade arrière peuvent s'envisager en ce qu'elles permettent d'offrir des espaces généreux et d'aménager des espaces extérieurs pour chaque logement ;
- Toutefois, il y a lieu de réduire l'ampleur des travaux afin de respecter le volume existant de la maison ainsi que d'éviter de créer un effet mirador en intérieur d'ilot ;
- Il y a lieu de supprimer la terrasse et la loggia prévues en toiture ;

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

- La proposition des locaux vélos au niveau du rez-de-chaussée présente des accès facilement accessibles ;
- Toutefois, la superficie des caves pour les appartement 2 et 3 sont étroites ;
- Le local poubelle déroge à l'article 17 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qu'il présente une superficie étroite ;
- Un ascenseur est aménagé pour les PMR afin desservir le second étage et les combles ; toutefois, sa dimension ainsi que le palier aux étages ne permettent pas l'accès aux PMR ;
- Il y a lieu de placer des aires de manœuvres ;

○ Quant aux autres aspects propres à la demande :

- Les modifications prévues en façade arrière offrent un style moderne à la maison ;
- Considérant que la façade arrière ne présente pas de caractéristique particulière et que les modifications contribuent à une amélioration du confort des logements en termes de vue vers le jardin et de lumière naturelle, cette transformation peut s'envisager ;

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

○ En ce qui concerne le motif d'enquête :

○ dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) :

- La façade arrière du niveau du rez-de-chaussée sera agrandie en profondeur de 1,60m sur la largeur totale de la façade arrière et de 1,20m de profondeur sur une largeur de 5,36m (centrée sur la façade arrière) ;
- Ces extensions prévues en façade arrière permettent l'aménagement des espaces de vie du duplex à trois chambres ;
- Considérant ces extensions contribuent au respect de la réglementation en termes d'habitabilité, que la dérogation est limitée au niveau de la seconde extension en ce qu'un retrait des limites mitoyennes de 1,05m est prévu ;
- Cette demande de dérogation peut s'envisager à condition que les murs de la verrière épousent la forme de la verrière afin de réduire l'impact chez les voisins ;

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

- En ce qui concerne le motif d'avis de la Commission de concertation :

- application de l'art. 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci)) :
  - les garde-corps posés en façade avant peuvent être mis en conformité en ce que le style architectural est respecté ;

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

- conserver le grenier situé dans le second étage sous les combles ;
- supprimer la terrasse et la loggia prévues au second étage sous toiture ;
- aménager un local de qualité pour les vélos et les poussettes au niveau du rez-de-chaussée ;
- adapter les murs latéraux de la seconde extension au profil de la verrière afin limiter l'impact du volume sur les voisins ;
- placer la nouvelle terrasse (rez-de-chaussée) au niveau du sol ;
- déplacer l'ascenseur afin de réduire les nuisances sonores et placer des aires de manœuvres aux étages délivrés ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme reste inchangé ;
- d'être accessoires en ce qu'elles ne concernent que la densité ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce qu'il y a lieu de limiter les interventions dans la maison ;

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;
- de modifier la proposition PEB, dans le cas où les modifications portent sur les surfaces de déperditions;

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

**Avis FAVORABLE**

- unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au règlement régional d'urbanisme, article n°4 – et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 126/1 ou 191 du CoBAT.



**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**Séance du 17/04/2024**  
**Objet n° 18**

**Dossier 16-47409-2024 - Enquête n° 073/24**

**Situation : Rue Vanderkindere 271**

**Objet : aménager une terrasse pour l'appartement du premier étage sur la toiture plate existante de l'annexe du rez-de-chaussée**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47409-2024 introduite, en date du 31/01/2024 ;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à aménager une terrasse pour l'appartement du premier étage sur la toiture plate existante de l'annexe du rez-de-chaussée sur le bien sis Rue Vanderkindere 271 ;

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

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

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

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogation/s au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
  - non-respect de l'article n°4 - profondeur qui prescrit "ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde", en ce que la terrasse induit un dépassement en profondeur;
  - non-respect de l'article n°6 - hauteur qui prescrit "ne pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës", en ce que la terrasse induit un dépassement en hauteur;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/03/2024 au 25/03/2024 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *par rapport à l'aspect sécuritaire, il vaut mieux un véritable mur qu'une palissade en bambou ;*
- *risques de nuisances en matière d'infiltration, sonores, visuelles et environnementales ;*

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

31/01/2024 : dépôt de la demande;

01/03/2024 : accusé de réception d'un dossier complet

11/03/2024 au 25/03/2024 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

17/04/2024 : séance publique de la Commission de concertation;

**MOTIVATION DE L'ACTE**

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est mixte, en affectations de commerce et d'entreprise, avec des logements aux étages, le bâti étant implanté bâti en ordre fermé et à l'alignement ;
- Le bien est situé à la limite du noyau commercial Vanderkindere/Cavell ;
- L'immeuble concerné par la demande, a été bâti au début du XXe siècle et a été exhausé suite à l'octroi des permis d'urbanisme n° 16-5454-1930 et n° 16-7270-1932 ;
- Il comporte, en situation existante de droit, 5 logements, et une annexe au rez-de-chaussée, avec une toiture plate en EPDM ;

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

- L'aménagement d'une terrasse sur la toiture plate d'une annexe existante, avec pause de rambardes ;
- Le placement d'un pare-vue en mitoyenneté ;

- La démolition de l'allège de la baie vers la terrasse ;

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

- La demande porte uniquement sur l'appartement au 1<sup>er</sup> étage ;
- Le nombre de logements reste inchangé ;
- La terrasse s'aménage sur la toiture plate de l'annexe du rez-de-chaussée qui comporte des coupoles en toiture ;
- La terrasse est en retrait de la mitoyenneté de gauche de plus d'1,90m mais va jusqu'en mitoyenneté du côté droit et propose la pose d'une palissade d'une hauteur d'1,90 ;
- Considérant que cet aménagement n'est d'une part pas conforme au Code Civil en matière de mitoyenneté ni conforme en matière de servitudes de vues ;
- Dès lors, il y a lieu de renoncer à toute palissade ou rehausse en mitoyenneté ;
- La suppression de l'allège de la baie, afin d'accéder à la terrasse, ne suscite aucune objection et par ailleurs, n'est pas soumis à permis d'urbanisme ;

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

- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) et dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) :
  - Considérant l'orientation des parcelles, la construction d'un mur plein, à la place de la palissade, n'est pas susceptible de constituer de nuisances et permet d'intimiser les parcelles ;
  - Permettant dès lors, à ce logement d'utiliser un espace extérieur de qualité ;
  - Considérant que cette terrasse, avec la construction d'un mur, respecte le Code Civil et limite les vues sur les parcelles voisines, la dérogation est acceptable ;

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

- Renoncer à la palissade et construire un mur plein, conforme au Code Civil en matière mitoyenneté, d'une hauteur d'1,90m par rapport au niveau fini de la terrasse ;

Que cette modification répond aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé ;
- d'être accessoires en ce qu'il ne s'agit que d'une palissade ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la demande doit être conforme au Code Civil ;

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

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

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

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

**Avis FAVORABLE** unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au règlement régional d'urbanisme, articles n°4 et n°6 et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 126/1 ou 191 du CoBAT.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**Séance du 17/04/2024**  
**Objet n° 19**

**Dossier 16-47386-2024 - Enquête n° 058/2024**

**Situation : Avenue des Chênes 61**

**Objet : démolir un bungalow et construire une villa unifamiliale, une piscine naturelle de 45m<sup>2</sup> et abattre 4 arbres (Avis reporté de la CC du 10/04/2024)**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47386-2024 introduite, en date du 12/01/2024 ;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à démolir un bungalow et construire une villa unifamiliale, une piscine naturelle de 45m<sup>2</sup> et abattre 4 arbres sur le bien sis Avenue des Chênes 61 ;

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

Vu que le bien est situé sous l'emprise d'un arbre remarquable, repris à l'inventaire scientifique ;

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

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

- application de la prescription générale n°0.6 du plan régional d'affectation du sol, en matière d'actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'îlot ;
- application de la prescription particulière 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 07/03/2024 au 21/03/2024 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *L'abattage de 5 arbres est préjudiciable et non compensé par des arbres à haute tige ;*
- *Conséquence des travaux sur les arbres à proximité sur les parcelles voisines ;*

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

12/01/2024 : dépôt de la demande;

09/02/2024 : accusé de réception d'un dossier complet ;

07/03/2024 au 21/03/2024 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

10/04/2024 : séance publique de la Commission de concertation;

**CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES**

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

- l'avis du Service Vert sollicité en date du 09/02/2024 et émis en date du 09/04/2024 :

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

- *Corriger les différentes incohérences quant au nombre d'arbres à abattre entre les documents graphiques, le formulaire de demande et les notes explicatives et techniques de la demande.*
- *Préciser les essences et dimensions des sujets à abattre, tant sur les plans que dans les documents techniques.*
- *Prévoir la replantation de 10 sujets arbustifs en compensation des 5 sujets haute-tige abattus selon les modalités reprises dans les conditions d'exécution du Service Vert reprises ci-après. Ceux-ci sont à planter sur les plans de la situation projetée et à détailler dans la note explicative.*

**Analyse et Conditions du Service à joindre sous forme d'annexe au permis :**

**Arbres à haute-tige :**

Considérant que :

- *Le formulaire reprenant 4 arbres à abattre est en contradiction avec la note explicative et le plan d'implantation projeté en reprenant 5 et avec le plan de situation existante n'en reprenant que 3, il convient de préciser la situation réelle et de*

corriger les documents erronés. Le nombre d'arbre à abattre le plus fréquemment rencontré dans les documents étant de 5 nous supputons qu'il s'agit du scénario souhaité.

- Une incohérence subsiste également entre les plans de situation projeté du rez et d'implantation, un arbre jouxtant un mur de soutènement le long de la façade sud étant conservé sur l'un mais supprimé sur l'autre.
- L'ensemble des arbres à abattre se situent en zone bâtable.
- Les essences et dimensions des sujets à abattre ne sont pas clairement définies sur les documents graphiques, la note explicative précisant qu'il s'agit de 3 pins haute-tige et 2 cyprès « modestes » mais également sans les situer ou fournir de dimensions précises.
- La demande originale issue du certificat d'urbanisme et ayant reçu un avis favorable en janvier 2018 ne prévoyait que l'abattage de 2 arbres, l'abattage de 3 sujets supplémentaires n'est pas justifié
- Le projet ne prévoit pas de replantations en compensation des sujets haute-tige abattu en justifiant que la parcelle est suffisamment arborée. Le reportage photographique attestant en effet d'une végétation plus qu'abondante et rendant difficile toute replantation de sujet haute-tige. Dans un souci de conservation et de développement de la biodiversité locale, des replantations arbustives adaptées pourraient cependant être envisagées.
- Les mesures mises en œuvre pour conserver l'arbre repris à l'inventaire (conservation du mur de la cave proche pour éviter les dommages aux racines, recul de l'emprise du bâtiment) semblent suffisantes.

#### **Toiture végétale :**

Considérant que :

- Le projet prévoit la création d'une toiture verte extensive sur l'ensemble des volumes de toiture de la bâtisse projetée.
  - L'aménagement de toute toiture végétalisée, qu'elle soit extensive ou intensive, devra respecter les normes de sécurité incendies des toitures vertes, à savoir un compartimentage des zones de végétation par des matériaux inertes, non-organiques (dalles en pierre, sable, gravier, etc.) ainsi qu'une composition de substrat à base de matériaux incombustibles (min. 60mm). Se référer aux arrêtés du Roi du 19 décembre 1997 et du 4 avril 2003 pour plus d'informations.
- o l'avis du Service Technique de la Voirie sollicité en date du 09/02/2024 et émis en date du 05/04/2024 :  
! épuration individuelle en zone de protection de captages d'eau potable, nécessite un permis d'environnement !

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

Néant.

**Conditions du Service à joindre sous forme d'annexe au permis :**

#### **Gestion des eaux usées**

Principes généraux :

- Conformément à l'article 7 du chapitre II des Conditions Générales de l'IBra (devenue Vivaqua), chaque immeuble branché à l'égout doit, sauf cas exceptionnel, disposer d'un raccordement particulier. Vivaqua apprécie les cas où l'établissement d'un ou plusieurs raccordements supplémentaires se justifierait.
- Dans le cas de la rénovation d'un bâtiment non raccordé à l'égout public, le réseau d'égoutage privé sera corrigé pour en séparer les eaux usées des eaux pluviales, les eaux usées étant envoyées à l'égout via un nouveau raccordement à solliciter auprès de Vivaqua.
- Ce raccordement sera exécuté exclusivement par Vivaqua aux frais du demandeur. Les frais d'une éventuelle extension du réseau nécessitée par le projet seront exclusivement à charge du demandeur, à qui revient l'initiative d'introduire les demandes de raccordement et d'extension du réseau auprès de Vivaqua.
- L'implantation en planimétrie et altimétrie du raccordement sera imposée par Vivaqua.
- Il est conseillé de placer un clapet anti-retour sur le raccordement à l'égout, afin d'éviter le refoulement de ce dernier vers le réseau privé en cas d'orage.
- Il appartient au demandeur de se renseigner auprès de Vivaqua quant à la présence d'un égout et à la possibilité d'y raccorder sa construction.

Si le demandeur prouve qu'il est techniquement et/ou pénuiciairement impossible de raccorder le bien à l'égout public, une dérogation peut être accordée pour épurer individuellement les eaux usées avant de les infiltrer dans le sous-sol,

- o Dans ce cas, il pourra être fait appel soit à une fosse à vidanger, soit à une demande de dérogation au règlement précité afin de mettre en œuvre ou de maintenir un système d'épuration individuelle.
- o Si la dérogation est accordée pour installer un système individuel d'épuration, les eaux résiduaires seront, soit :
  - rejetées dans le maillage bleu ou dans un réseau séparatif d'eaux pluviales. Dans ce cas, les normes de rejet en eaux de surface doivent être respectées et une autorisation de rejet doit être demandée auprès de l'organisme gestionnaire et des services communaux compétents. Ces eaux ne peuvent contenir aucune matière ou substance qui pourrait nuire directement ou indirectement à la santé de l'homme, de la flore, ou de la faune ou susceptible de provoquer l'eutrophisation des eaux réceptrices ;
  - infiltrées dans le sol de la parcelle sur laquelle se trouve le bâtiment via un dispositif d'infiltration (drains dispersants, noues, puits perdant (en dernier recours), ...). Dans ce cas, ces rejets sont soumis à la législation sur les permis d'environnement et une attention particulière doit être portée aux différentes contraintes pour l'infiltration que le demandeur pourrait éventuellement rencontrer.
- o L'infiltration des eaux résiduaires traitées (effluents) par le système d'épuration individuelle dans le sol (via drains dispersants, fossé d'infiltration, tertre, filtre à sable, puits perdants, ...) doit faire l'objet d'une demande de permis d'environnement de classe 2. Le rejet d'effluents en eau de surface (ruisseau, étang, ...) doit faire l'objet d'une autorisation de Bruxelles Environnement et respecter les normes de rejet en vigueur. Un système d'épuration de type lagunage doivent faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme si sa surface est supérieure à 20 m<sup>2</sup>. Tout système d'épuration des eaux usées (fosses septiques, mini-station, lagunage, station d'épuration, ...) et tout système de dispersion d'eaux usées ou d'effluents dans le milieu naturel (rejet en surface, drains, puits-perdu, ...) doit faire l'objet d'une demande de permis d'environnement de classe 2, peu importe sa capacité.
- o Les eaux de pluie doivent être séparées des eaux usées domestiques et ne pourront en aucun cas être renvoyées vers le système d'épuration individuelle.

Contacts :

- Permis d'environnement pour épuration : service de l'Environnement : 02/605.13.55, mvigoni@ucclle.brussels.
- Nouveaux raccordements : formulaires à télécharger sur le site web de Vivaqua et à renvoyer à l'adresse racc@vivaqua.be.
- VIVAQUA Assainissement - secteur Lusambo : 02/334.37.76, resnet\_lusambo@vivaqua.be.
- En cas d'ouvrages enterrés (collecteur du Hain, zone de protection de captage) : Direction Protection et Grands Ouvrages (DPGO) de Vivaqua, installinfo@vivaqua.be.

Quant à la présente demande :

Le bien étant situé au sein de la zone 3 de protection des captages d'eau potable de la forêt de Soignes, l'épuration individuelle avec infiltration est vivement déconseillée. Il est de loin préférable d'étudier le raccordement à l'égout public via pompe de relevage.

Il appartient au demandeur de présenter une étude détaillant les raisons justifiant une demande de dérogation à l'obligation de raccordement.

L'infiltration d'eaux épurées doit faire l'objet d'un permis d'environnement de classe 2.

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

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

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

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

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

### Dispositif de gestion :

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

Ce dispositif de gestion sera composé des deux éléments suivants :

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

### L'infiltration respectera les conditions suivantes :

- La distance entre le fond de l'ouvrage et la nappe phréatique doit être de minimum 1 m (2 m si puits perdant) ;
- Le test de percolation doit être positif ;
- La surface disponible doit être suffisante pour aménager le dispositif d'infiltration ;
- Le dispositif sera placé à une distance suffisante des bâtiments, voirie, cours d'eau, arbres, ..., de manière à prévenir tout risque de détérioration.
- Les dispositions ad-hoc seront prises afin d'éviter que les eaux infiltrées entraînent un risque de pollution du sol ou de la nappe phréatique suite à leur ruissellement sur certaines surfaces potentiellement polluées par des produits lessiviels ou de démolition (ex. : terrasses et balcons). De telles eaux pluviales souillées ne peuvent en aucun cas être envoyées vers le dispositif de gestion sauf si une épuration préalable adéquate, au moyen d'un dispositif de traitement, a été effectuée.
- Projet situé en zone 3 de protection des captages de Vivaqua de la Cambre et de la Forêt de Soignes : l'infiltration est possible pour les eaux claires uniquement via un système d'infiltration proche de la surface du sol (puits perdu interdit) après accord écrit de Vivaqua sur la solution retenue. Le demandeur prendra les dispositions adéquates pour éviter tout risque d'infiltration de quelque polluant que ce soit. Contact : Direction Protection et Grands Ouvrages (DPGO) de Vivaqua, installinfo@vivaqua.be.

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

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

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

### Ajutage vers l'exutoire si l'infiltration s'avère impossible à mettre en œuvre :

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

Quant à la présente demande :

La proposition (infiltration du trop-plein de la citerne dans le jardin) est conforme au Règlement Communal relatif à la Gestion des Eaux. En raison de la situation du bien dans la zone de protection des captages de Vivaqua, l'infiltration devra se faire à faible profondeur (puits perdu interdit). L'ouvrage infiltrant devra être placé en dehors de la couronne des arbres et à plus de 4 mètres des bâtiments et limites.

Contacts utiles :

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

Uccle, service de l'Environnement : 02/605.13.55, mvigoni@uccle.brussels.

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

<https://environnement.brussels/pro/outils-et-donnees/sites-web-et-outils/infiltrasoil>

### **Piscine**

Seules les eaux évacuées suite à des opérations de nettoyage et de rinçage du filtre d'une piscine l'eau peuvent être envoyées à l'égout public. Le débit maximal de rejet ne peut alors dépasser 4l/s et la conduite d'évacuation sera restreinte à un diamètre de 40 mm maximum.

Une vidange complète de la piscine ne peut être réalisée que par un vidangeur agréé ;

Les eaux de piscine, qu'elles proviennent d'un back-wash ou d'une vidange ne peuvent en aucun cas être déversées en voirie ou dans des eaux de surface ni être infiltrées.

- l'avis du Service de l'Environnement sollicité en date du 09/02/2024 et émis le 11/03/2024

Considérant que le projet consiste en la démolition un bungalow et la construction d'une villa unifamiliale, d'une piscine à filtration naturelle sans chlore de 45m<sup>2</sup> et l'abattage de 4 arbres ;

Considérant que le dossier ne comporte pas d'informations techniques relatives :

- à la pompe à chaleur ;
- à un probable éclairage sur le pourtour de la piscine ;

Avis favorable à condition de :

- Assurer la connexion à l'égout publique, les pompes actuelles le permettant et étant fiables ;
- Faire une déclaration de classe 3 pour les installations techniques si leurs caractéristiques techniques le nécessitent (à voir avec le Service Environnement : [permisenvironnement@uccle.brussels](mailto:permisenvironnement@uccle.brussels));
- Limiter l'éclairage de jardin à un éclairage de couleur ambrée, dirigé vers le sol et placé à faible hauteur (max 40cm);

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

- l'avis de Vivaqua sollicité en date du 09/02/2024 et sera rendu en cours de procédure ;

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

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est résidentiel, et s'étend entre la chaussée de Waterloo et la forêt de Soignes ;
- En ce qui concerne la maison n°61 sur laquelle porte la demande :
  - Elle se situe sur un lot de fond d'une superficie d'environ 1290 m<sup>2</sup>, au bout d'un chemin d'accès d'une longueur de 43 mètres qui présente une déclivité d'environ 4,5 mètres ;
  - À l'origine, les parcelles du n°59 et du n°61 appartenaient à un seul propriétaire qui les a vendues comme deux lots séparés, en 1952, avec pour prescription spéciale pour le n°61 « à ne construire ou laisser construire sur les terrains acquis par eux aux présentes qu'un bungalow et à ne pas planter d'arbres de haute futaie pouvant boucher et ce d'aucune façon la vue de la propriété qui sera érigée sur le terrain acquis ce jour par Monsieur et Madame /.../ et prédécrit au lot 1 » ;
  - Cette servitude avait été actée auprès d'un Notaire ;
  - Le bungalow a été bâti, suite à l'obtention du permis d'urbanisme n°16-16362-1952, et est dû à l'architecte Fr. Bogaert, qui dans sa demande de permis d'urbanisme en juin 1952 visait « un bungalow sur terrain enclavé » et avait motivé cette demande comme suit : « /.../ mon projet se situe sur une parcelle enclavée avec accès avenue des Chênes. Il est conçu pour dégager la vue des terrains supérieurs et en raison directe des lieux. Une seule pente légèrement inclinée recouvre ma construction, suivant la pente du terrain. Aucune façade ne monte à plus de 3m du niveau des terres. /.../ » ;
  - Elle présente un gabarit de rez-de-chaussée à toiture plate, de type bungalow et fortement marquée par le style architectural des années 1950 (maçonnerie de briques badigeonnée en blanc, percements de faibles dimensions équipés de pavés de verre, répartition des espaces en différents niveaux en fonction du relief, toiture à versant unique de faible inclinaison sur l'horizontale, débord de toiture, cheminée monumentale en moëllons à piédroit incliné, tracé de la terrasse, accès piéton en « opus incertum » de pierres naturelles...);
  - Elle est implantée à proximité du fond de jardin du bien sis au n°59, implanté à front de l'avenue et sous l'emprise d'un arbre remarquable, repris à l'inventaire scientifique, un érable plane d'une circonférence d'1,82m et de 16m de diamètre à la cîme ;
- Une demande de certificat d'urbanisme a été introduite en 2017, par les anciens propriétaires, et octroyée en 2018 aux conditions suivantes :
  - limiter le projet à un indice P/S de 0.25 et à une emprise au sol de 15% de la superficie de la parcelle,
  - s'implanter un plus bas sur le terrain de sorte à augmenter la zone de recul à 4 mètres au moins, tout en diminuant à 1,40 mètre, la différence de hauteur entre le rez-de-chaussée de la maison sise au n°59 et le niveau supérieur d'acrotère ou de tout équipement (panneaux solaires, installations techniques de gestion de ventilation...) de la construction projetée,

- *ne pas créer de terrasses pour l'étage en recul du côté est et du côté nord,*
- *ne pas démonter le mur de cave à l'orientation est afin de préserver intégralement les racines de l'arbre inscrit à l'inventaire de la parcelle n°59,*
- *traiter la toiture de l'étage en toiture verte extensive,*
- Depuis ce certificat d'urbanisme est périmé et une demande de permis d'urbanisme a été introduite en 2022, n° 16-46783-2022, pour la démolition du bungalow, la construction d'une villa unifamiliale, ainsi que de larges terrasses et une piscine de 38m<sup>2</sup> ;
- Cette demande, retirée, suite à l'avis défavorable de la Commission de Concertation, a été classée sans suite ;
- La demande ne répondait pas au bon aménagement des lieux, aux motifs suivants :
  - *application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) :*
    - *un logement de surface plus importante est restitué et répondant davantage aux normes actuelles en matière d'habitabilité pour une maison unifamiliale, contrairement à une typologie de bungalow;*
  - *application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'îlot) :*
    - *le projet tel que présenté, induit la suppression d'un poumon vert, largement planté de divers sujets à haute tiges présent sur cette parcelle, située entre les parcelles à l'alignement des voiries, drève du Sénéchal et avenue des Chênes ;*
    - *et ce d'autant plus que la demande ne prévoit aucune replantation ;*
    - *le rapport plancher/sol bien que limité à 0,25 et l'emprise à 15%, afin de garder une cohérence avec le certificat d'urbanisme périmé, l'implantation de la nouvelle villa, de ses terrasses et de sa piscine, telle que projetée, impactent fortement le site au regard de la typologie de bungalow sur une vaste propriété plantée et végétalisée et les qualités de l'intérieur d'îlot sont peu préservées ;*
    - *d'autant plus que ces calculs ont été effectués sur base de la totalité de la parcelle, chemin d'accès compris, alors que celui-ci doit être déduit, tel que les calculs effectués lors du certificat d'urbanisme périmé;*
    - *en basant ces mêmes calculs, sur la surface nette de la parcelle, hors chemin d'accès, à savoir environ 1070 m<sup>2</sup>, le rapport plancher est de 0,30 et l'emprise de 18%, dépassant de ce fait, les 15% demandés lors du certificat d'urbanisme périmé;*
    - *par ailleurs, le projet du certificat d'urbanisme n'avait augmenté l'emprise au sol que de 42 m<sup>2</sup>, alors que la demande prévoit une augmentation de plus de 80m<sup>2</sup> ;*
    - *le gabarit tel que projeté, avec un niveau supplémentaire, grève non seulement la notion de « bungalow » mais devient plus fortement visible depuis les parcelles voisines ;*
    - *en effet, par rapport au bungalow existant, la nouvelle construction avec l'ajout d'un étage supplémentaire et l'augmentation de la surface plancher de plus de 120m<sup>2</sup>, en plus des larges terrasses et de la piscine, réduit significativement les qualités paysagères de la parcelle ;*
  - *Il est regrettable de démolir le bungalow qui est le témoin d'une architecture typique des années 1950 ;*
  - *Considérant qu'Urban-DPC s'était abstenu lors de la délivrance du certificat d'urbanisme, actuellement périmé ;*
  - *Le projet tel qu'envisagé, rompt définitivement avec la notion de bungalow, tel qu'acté dans les années 1950, impacte significativement la parcelle de fond, propose des vues plongeantes sur les parcelles voisines, induit une circulation plus importantes des véhicules motorisés au sein de la parcelle de fond, nécessite l'abattage d'au moins 5 arbres, sans plan paysager et de replantation, et risque de compromettre l'arbre existant et repris à l'inventaire ;*
  - *Le projet propose une emprise au sol trop importante (18%), une volumétrie et des surfaces excessives pour un programme de maison unifamiliale ;*
  - *L'implantation de terrasses très généreuses et d'une piscine de 38m<sup>2</sup>, réduit encore la possibilité de conserver et mettre en valeur des espaces verts de qualité ;*
  - *Par ailleurs, le projet tel que présenté, ne répond pas à certaines conditions émises lors de l'octroi du certificat d'urbanisme, à savoir l'emprise maximale de 15% et le recul de 4m par rapport à la limite parcellaire du n°59 ;*
  - *Considérant que le rapport de stabilité stipule que l'immeuble, suite à des années d'abandon et de non entretien, est difficilement récupérable et transformable ;*
  - *La demande ne répond pas au bon aménagement des lieux ;*
- Quant aux maisons les plus proches :
  - La maison n°59 est située à l'Est, sur le terrain situé à front de l'avenue ;
  - La maison n°55 est située au Nord-Est sur une parcelle dont la profondeur correspond à la profondeur cumulée de celles du n°59 et du n°61, et y est implantée à mi-profondeur de parcelle ;
  - La maison n°63, située au Sud-Est, est une villa à 4 façades qui est implantée sur une parcelle à front de l'avenue, comparable à celle du n°59 en termes de profondeur ;
  - Les maisons sises drève du Sénéchal, n°48 à n°58, sont situées du Sud au Sud-Ouest et leurs fonds de parcelles constituent la limite parcellaire sud de la parcelle sur laquelle porte la demande ;
- Le couvert végétal est significatif (plusieurs arbres) aux limites de la parcelle, ces écrans végétaux comportant également des arbres sur les parcelles voisines, dont celle du n°59 ;

- Le relief est fortement marqué par une pente descendante et transversale du Nord-Est vers le Sud-Ouest, correspondant à une déclivité en longueur d'environ 4,7 mètres et un dévers d'environ 5,8mètres,

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

- Le programme prévoit de démolir un bungalow et de reconstruire une villa unifamiliale avec une typologie plus contemporaine et des toitures plates ;
- Par ailleurs, la demande porte également sur l'abattage de 4 arbres à hautes tiges, pour les besoins de la démolition et de la reconstruction ;

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

- La demande fourni une nouvelle expertise sur l'état de stabilité du bungalow et qui constate les éléments suivants :
  - Les maçonneries ont perdu leur résistance en raison de trop d'infiltration d'eau et d'humidité ;
  - Les différentes pathologies de fissuration ont entraîné des dommages au niveau de la structure entière du bungalow ;
  - La majorité des maçonneries portantes du sous-sol, en raison de leur état, ne pourront reprendre les charges inhérentes à une rénovation de la construction ;
  - Par ailleurs, la conception du gros œuvre de mauvaise qualité ne permet pas de conserver les structures verticales en vues d'un éventuel agrandissement ;
  - Les portées des planchers sont trop courtes ;
- Cette expertise, tend à démontrer qu'une rénovation avec agrandissement du bâtiment existant n'est pas possible, en raison de l'état sanitaire de l'ensemble des structures existantes ;
- Cependant, cet immeuble à été abandonné pendant de nombreuses années, induisant de ce fait, une dégradation de l'état de salubrité du bungalow qui était encore habité en 2018 au moment de l'acquisition par le demandeur ;
- Par ailleurs, la demande fournit une note sur l'économie circulaire dans le cadre de ce projet ;
- Considérant l'insalubrité de la maçonnerie, des structures et des revêtements, tel que décrit dans les autres notes, une éventuelle récupération des matériaux après démontage est peu crédible ;

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

- en matière de programme :
  - la nouvelle habitation rompt définitivement avec un concept de bungalow ;
  - bien que la définition d'un bungalow soit, suivant le Larousse « *Dans les pays chauds, habitation basse, généralement en bois, entourée de vérandas. Construction simple et légère servant de résidence de vacances, en particulier à l'intérieur d'un ensemble hôtelier, d'un camping.* », ce type de bâtiment correspond à une typologie moderniste des années 1950, dont beaucoup de témoins ont déjà disparu et qu'il y a lieu de préserver ;
  - en effet la villa proposée comporte un programme de maison unifamiliale avec de nombreuses chambres, de vastes espaces de séjour, un garage pour 2 véhicules, des terrasses et une piscine de 45m<sup>2</sup>, un gabarit sur deux niveaux, et rompant de ce fait, définitivement, avec la notion de bungalow qui avait motivé la vente des deux parcelles et l'intention de l'architecte ;
  - les espaces de séjours sont situés au rez-de-chaussée et les espaces de nuit au 1<sup>er</sup> étage ;
  - la nouvelle construction comporte également un niveau de sous-sol pour des locaux technique et de cave ;
- en ce qui concerne le traitement des façades :
  - le recouvrement est en briques de ton gris ainsi qu'un bardage en bois de cèdre ;
  - les menuiseries sont en aluminium de teinte noire ;
  - ces teintes grises et noire, ne proposent que peu de cohérence dans l'intégration dans un cadre verdoyant ;
  - d'autant plus que les teintes foncées sont à proscrire dans les intérieurs d'ilots et parcelles de fond, afin de limiter le réchauffement ;
  - il y a lieu de favoriser les teintes claires ou naturelles ;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - le nouveau bâtiment comporte un gabarit R + 1 avec toiture plate traitée en toiture végétalisées de type extensive ;
  - par rapport aux articles 7 et 8 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, le projet répond aux dispositions, en proposant une hauteur moindre et un recul satisfaisant par rapport aux limites parcellaires ;
  - il est à noter l'évolution des données statistiques fournies dans les formulaires (suivant la méthode de calcul du CU de 2017, les calculs se font hors chemin d'accès, donc pour une Surface S de 1050m<sup>2</sup> :

|                             | Situation existante  | CU 2017/2            | permis d'urbanisme n° 16-46783-2022 | permis d'urbanisme n° 16-47386-2024 |
|-----------------------------|----------------------|----------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| <b>Surface Plancher (P)</b> | 122,8 m <sup>2</sup> | 323 m <sup>2</sup>   | 325 m <sup>2</sup>                  | 320 m <sup>2</sup>                  |
| <b>Rapport P/S</b>          | 12%                  | 30%                  | 31%                                 | 30%                                 |
| <b>Surface Emprise (E)</b>  | 135,7 m <sup>2</sup> | 159,6 m <sup>2</sup> | 195 m <sup>2</sup>                  | 195 m <sup>2</sup>                  |
| <b>Rapport E/S</b>          | 13%                  | 15%                  | 19%                                 | 19%                                 |



|                                 |                 |                                    |         |         |
|---------------------------------|-----------------|------------------------------------|---------|---------|
| <b>Hauteurs</b>                 | 14,16 m         | 16,55 m                            | 16,61 m | 16,58 m |
| <b>Delta max de nivellement</b> | Terrain naturel | S'implante dans le terrain naturel | + 2,5 m | + 2,5 m |

- Par ailleurs, dans ces calculs, il est tenu compte de la piscine, qui suivant les plans comporte une dalle en béton et un coffre ;
- Il est également à noter qu'une surface de pleine terre, ne comporte aucun aménagement empêchant la perméabilité à 100%, dès lors, toute terrasse, piscine réellement naturelle sans fondation ni coffre, sont considérées comme des surfaces semi-perméables, ne permettant qu'une infiltration partielle et qui ne sont pas comptabilisées comme des surfaces perméables ;
- les plans et la notice explicative indiquent un bassin naturel, cependant le terme de naturel ne concerne que le traitement des eaux sans produits chimiques et via des plantes filtrantes, et la construction reste un élément imperméable nécessitant une dalle et des murs de soutènement en raison de la déclivité du terrain, et ce suivant les plans transmis ;
- au regard de cet historique, des données de surfaces et hauteurs, il apparaît qu'autant la demande de permis d'urbanisme de 2022 que celle introduite en 2024, comportent une emprise, une hauteur globale et un nivellement maximum, supérieurs aux certificat d'urbanisme octroyé en 2017 et périmé à l'heure actuelle ;
- en ce qui concerne la surface plancher, celle-ci n'est réduite que de 1% par rapport à la demande, qui avait fait l'objet d'un avis défavorable, de 2022 alors que l'emprise n'est pas réduite et maintient un taux de 19%, à savoir 4% supérieur à ce qu'avait autorisé le Certificat d'Urbanisme de 2017 ;
- considérant que ce taux avait déjà motivé l'avis défavorable, son maintien par rapport à la demande initiale et de 6% par rapport à la situation existante, ne peut être envisagée ;
- Seuls la terrasse réduite, le volume du garage avancé dans le volume principal, répondent aux considérations et remarques émises lors de la Commission de Concertation sur la 1<sup>ère</sup> demande de permis d'urbanisme ;
- Le mur du garage, s'éloigne, en effet davantage de la limite parcelle avec le n°59, favorisant la pérennité de l'arbre remarquable ;
- Cette demande nécessite également de lourdes excavations pour créer un niveau de caves, pour les besoins de la piscine, en plus d'une chaufferie et d'une cave à vin de plus de 32m<sup>2</sup> ;
- Le bungalow actuel, qui s'implante dans la courbe naturelle du terrain ne comporte aucune cave et n'a nécessité, à sa construction, d'aucun nivellement important de terres, à l'instar du certificat d'urbanisme qui implantait également le bâtiment dans la courbe naturelle du terrain, sauf concernant un niveau de caves, nécessitant également des excavations ;
- Les demandes de 2022 et l'actuelle demande, impactent davantage le terrain, en proposant un large niveau de caves, en sous-sol, une modification du terrain pour avoir des terrasses à niveau et ce en plus d'une piscine, qu'elle soit naturelle ou non ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - les plans comportent des incohérences entre la situation existante et la situation projetée, en ce qui concerne la réelle couronne des arbres ;
  - par ailleurs, entre les plans et la demande de permis d'urbanisme ainsi qu'au niveau de la notice explicative, le nombre d'arbre à abattre varie ;
  - par ailleurs la demande indique que des arbres seront replantés mais ne précise ni la localisation ni les dimensions ni les essences ;
  - par ailleurs, bien que le projet soit reculé par rapport à l'arbre remarquable, aucune étude n'a été fournie indiquant les techniques à mettre en œuvre afin de préserver cet arbre lors du chantier ;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - le nouveau bâtiment comporte un garage pour deux véhicules ;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
  - en raison de la forte déclivité de la parcelle, il n'est pas possible de se raccorder en gravitaire au réseau d'égouttage public et il est donc prévu l'installation d'une station d'épuration individuelle si le système de broyeur et pompe de relevage s'avèrent être insuffisant afin de relever les eaux usées ;
  - il est prévu l'installation d'une citerne de 10m<sup>3</sup> pour récolter les eaux pluviales avec un trop-plein vers un drain dispersant ;

- Quant aux autres aspects techniques propres à la demande :
  - En ce qui concerne les performances énergétiques :
    - Le bâtiment est isolé et étanche afin d'atteindre les normes d'une habitation passive ;
    - En ce qui concerne la piscine :
      - Les techniques sont situées, en sous-sol du nouveau bâtiment, au droit de la piscine ;
      - Cette donnée, confirme dès lors, qu'il ne peut s'agir d'une piscine naturelle, qui ne nécessite aucune machinerie, ni de chauffe ni de filtration et que la construction de cette piscine, avec une dalle béton, participe pleinement à l'augmentation de l'emprise ;

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

- application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement)
  - un logement de surface plus importante est restitué et répondant davantage aux normes actuelles en matière d'habitabilité pour une maison unifamiliale ;
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) :
  - bien que le projet ait réduit l'emprise du bâtiment, cette réduction est d'à peine 5m<sup>2</sup>, cette réduction reste très faible par rapport à la volonté de maintenir un poumon vert en cœur d'îlot ;
  - par ailleurs, en ajoutant la piscine, l'emprise totale des constructions est augmentée de 11%, à savoir 1% supplémentaire par rapport à la demande initiale ;
  - A nouveau dans cette demande, comme dans la demande initiale, les calculs ont été faits, avec le chemin d'accès compris, ce qui fausse totalement les données par rapport au certificat d'urbanisme périmé qui avait déduit ce chemin dans ses calculs ;
  - En ce qui concerne les abattages, ils ne sont justifiés que pour les besoins de la démolition et la reconstruction d'une nouvelle villa unifamiliale avec piscine, et ce sans réellement proposer de nouvel aménagement paysager, améliorant les qualités de la parcelle et la biodiversité de ce dernier vestige de poumon vert ;
  - Il est à rappeler, que le terme de piscine naturelle, ne concerne que son mode de filtration et de nettoyage, la piscine elle-même reste un volume construit ayant un impact tant au niveau des éventuels abattages d'arbres que d'impact sur l'emprise et l'imperméabilisation ;
  - Considérant que la prescription 0.6 du PRAS n'interdit pas les constructions en intérieur d'îlot pour autant que ces actes et travaux visent à améliorer les qualités végétales, la demande telle que projetée, n'y répond pas en proposant des abattages d'arbres, sans aucun projet d'aménagements paysagers et une augmentation significative autant de l'imperméabilisation que de l'emprise pour les besoins d'une grande villa unifamiliale et d'une piscine de 45m<sup>2</sup>;

En guise de conclusion :

Il est à rappeler que lors de l'enquête publique au moment du certificat d'urbanisme de 2017, les réclamations justifiées suivantes avaient été émises :

- *d'après un réclamant, l'acte authentique signé le 13.06.1952 entre l'acquéreur et le vendeur du bien mentionne un engagement « à ne construire ou laisser construire qu'un bungalow et à ne pas y planter d'arbres de haute futaie pouvant boucher et en aucune façon la vue de la propriété ... et ce en aucune façon la vue de la propriété qui sera érigée sur le terrain ... lot 1 »,*
- *la maison répond à une construction sans étage, et qu'elle est manifestement conforme à la notion de bungalow,*
- *la demande ne vise pas à reconstruire un bungalow, le gabarit est plus important, visible depuis les terrains voisins,*
- *à tout le moins, en cas de démolition reconstruction d'un bungalow, l'implantation devrait augmenter la distance d'implantation par rapport à la parcelle située à front de rue,*
- *Réclamation 2 issues de plusieurs réclamants :*
- *la demande ne respecte pas l'esprit de la région et de la Commune sur les actes et travaux en intérieur d'îlot. La qualité de l'intérieur d'îlot n'est pas améliorée selon eux. Le gabarit proposé est imposant créant « un poste d'observation des voisins », la surface de pleine terre diminue,*
- *demande de réduire le gabarit à un seul niveau, le maintien d'une façade aveugle au Nord, une solution pour l'évacuation des eaux usées qui n'occasionne aucun désagrément aux riverains,*

Ce nouveau projet réduit, à peine, la surface plancher et maintient le même taux d'emprise de 19% ;

A nouveau, ce projet tient compte d'un certificat d'urbanisme octroyé en 2017, avec l'abstention du Fonctionnaire Délégué et actuellement périmé, sans tenir compte de l'avis défavorable de la Commission de Concertation sur la demande de permis d'urbanisme de 2022, avec avis conforme du Fonctionnaire Délégué et de sa motivation concernant l'évolution en quelques années des objectifs régionaux et

communaux de préserver l'intégrité des parcelles, la biodiversité et limiter les impacts des constructions surtout en intérieur d'ilot ou sur les parcelles de fond, et ce tout en proposant une superficie plancher équivalente, une emprise et une hauteur supérieures ;

Considérant également que ce nouveau projet fait fi de la volonté de maintenir une typologie de bungalow, témoin des années 1950, et persiste à projeter une villa unifamiliale aux dimensions luxueuses et avec tous les impacts inhérents à un tel programme, tels que la circulation automobile, l'abattage de plusieurs arbres à haute tige et la perte d'une vue dégagée ;

Considérant d'autant plus, les incohérences avec les preuves d'instabilité de la structure et des éléments constructifs et la promesse d'une déconstruction plutôt qu'une démolition, ainsi que les incohérences de calculs des surfaces d'emprise, plancher et d'imperméabilisation entre la situation existante, la situation octroyée par le Certificat d'Urbanisme, la première demande et cette nouvelle demande, avec d'autant plus une augmentation significative de l'emprise ;

Bien que la démolition du bungalow existant puisse être envisagée en raison de l'état déplorable des structures et maçonneries, en raison d'un abandon depuis de 2017, une nouvelle construction peut également être envisagée moyennant un programme, une hauteur et une emprise, limités et répondant à une typologie ciblée de bungalow dans la nature, sans nécessiter d'abattage d'arbres et en limitant les nivellements de terrain ;

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