

Séance du 8 mars 2023 / Zitting van 8 maart 2023  
ORDRE DU JOUR/DAGORDE

---

Avis reporté de la CC du 08/02/2023 - Uniquement pour avis de la CC :

- 1) 007/23 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46.694-2022  
Situation : Avenue de la Princesse Paola 20-22/Rue Victor Gambier 57  
Demandeur : Monsieur Derek de Villenfagne  
(Transformer une maison d'habitation unifamiliale et réaliser des aménagements paysagers (avenue Princesse Paola 20-22); Etendre les caves, aménager un nouvel accès et escalier, Aménager une terrasse et modifier des baies de fenêtres (rue Victor Gambier 57), et abattage de 9 arbres à haute tige)

---

- 2) 019/23 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46.733-2022  
Situation : Drève des Gendarmes 145  
Demandeur : Monsieur Cédric Bannel  
(Transformer et agrandir une maison unifamiliale)
- 3) 017/23 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46.768-2022  
Situation : Dieweg 250-252  
Demandeur : M Ruben Casado Arroyo et Mme Ievgeniia Pastushenko  
(Mettre en conformité les transformations apportées à un immeuble de 3 logements (au regard du permis d'urbanisme n°16-23982-1965); Aménager un cabinet médical au sein du logement du rez et transformer ce logement en studio; Réaménager les 3 boxes de garage existants; Aménager un accès pour la patientèle depuis l'espace public)

---

Uniquement pour avis de la CC :

- 4) - Demande de permis d'urbanisme n°16-46.237-2021 (article 126/1)  
Situation : Avenue Jean et Pierre Carsoel 90  
Demandeur : Monsieur Alexandre Husting et Madame Ilona Lelonek Husting  
(Mettre en conformité et transformer une maison unifamiliale)  
(Bien repris à l'inventaire du patrimoine immobilier : monument ou ensemble antérieur à 1932 à l'inventaire transitoire - art.207§3 du CoBAT)

---

- 5) 015/23 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46.820-2023  
Situation : Square Van Bever 3  
Demandeur : Madame Ariane Denidder  
(Isoler la toiture par panneaux sarking entraînant une rehausse de la toiture qui sera ainsi alignée à celle des voisins mitoyens et réaliser une terrasse couverte en façade arrière, créer une baie en façade arrière et abattre un conifère)
- 6) 016/23 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46.656-2022  
Situation : Avenue de Foestraets 71  
Demandeur : Madame Beatriz Portas Iglesias  
(Mettre en conformité la construction d'une piscine semi-enterrée avec un abri télescopique bas et un local technique)

---

Uniquement pour avis de la CC :

- 7) - Demande de permis d'urbanisme n°16-46.703-2022  
Situation : Avenue Winston Churchill 216  
Demandeur : Monsieur Christophe Lucet  
(Aménager une terrasse sur une toiture plate en façade arrière, Agrandir la baie de la chambre en façade arrière, Remplacer les châssis à l'identique, Placer un caisson à store extérieur au niveau de deux baies en façade avant)  
(PRAS - art.21 : prescription portant sur la ZICHEE (modification visible depuis les espaces publics))
-

- 8) 020/23 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46.701-2022  
Situation : Square Georges Marlow 34  
Demandeur : Monsieur Jean-Yves Thiry-Marchal  
(Transformer une maison d'habitation unifamiliale en vue d'y aménager un centre de répit pour 10 enfants non-autonomes)
- 9) 014/23 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46.756-2022  
Situation : Rue Beeckman 62  
Demandeur : S.R.L. Uptown Invest - Monsieur Lesly-John Gentric  
(Démolir un immeuble à front de voirie abritant un garage, un bureau et un logement, et construire un immeuble de trois logements)
- 10) 013/23 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46.747-2022  
Situation : Rue Vanderkindere 86  
Demandeur : S.A. SEGINVEST - Madame Pascale Moës  
(Mettre en conformité le changement d'affectation d'un rez-de-chaussée commercial en un logement une chambre avec extension et remise, mettre en conformité les deux logements aux étages)
- 11) 018/23 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46.823-2023  
Situation : Avenue Kamerdelle 29  
Demandeur : Monsieur Javier Garcia  
(Démolir et reconstruire une villa unifamiliale, modifier le niveau des terres et abattre 2 arbres à haute tige)

- Divers/Allerlei - Fin de séance/Einde zitting

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 08/03/2023**  
**objet n° 01**

**Dossier 16-46694-2022 - Enquête n° 007/2023**

**Demandeur : Monsieur Derek de Villenfagne**

**Situation : Avenue de la Princesse Paola 20-22 - rue Victor Gambier 57**

**Objet : transformer une maison d'habitation unifamiliale et réaliser des aménagements paysagers (avenue de la Princesse Paola 20-22); étendre les caves, aménager un nouvel accès et escalier, aménager une terrasse et modifier des baies de fenêtres (rue Victor Gambier 57), et abattage de 9 arbres à haute tige**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46694-2022 introduite, en date du 29/09/2022, par Monsieur Derek de Villenfagne;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à transformer une maison d'habitation unifamiliale et réaliser des aménagements paysagers (avenue de la Princesse Paola 20-22); étendre les caves, aménager un nouvel accès et escalier, aménager une terrasse et modifier des baies de fenêtres (rue Victor Gambier 57), et abattage de 9 arbres à haute tige sur le bien sis avenue de la Princesse Paola 20-22 - rue Victor Gambier 57;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) N° 24 - QUARTIER DE LA MONTAGNE - approuvé par Arrêté Royal en date du 23/04/1958, et s'y conforme;

Considérant que la demande se situe sur le lot n°3 du permis de lotir (PL) n° 222 bis délivré par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date du 30/11/2000, et y déroge;

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogations suivantes au permis de lotir :
  - forme de la toiture;
  - constructions en zone de jardin;

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;
- 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 09/01/2023 au 23/01/2023 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *les propriétaires de la maison voisine (avenue de la Princesse Paola, 24)font les observations suivantes :*
  - *demandent le respect des règles d'urbanisme en vigueur. Demandent également le respect des droits des voisins. Toute dérogation pourrait constituer un précédent, ouvrir à d'autres demandes dommageables pour le quartier et les voisins. Notamment ils s'interrogent sur les constructions de murs de soutènement, leur hauteur et d'escaliers dans des zones contraires aux plans de*

lotissements indiquant la zone admissible de construction. Si cette dérogation était autorisée, quid de la prochaine demande ? Un bâtiment pourrait-il ainsi être construit hors de la zone admissible de construction ?

- Par ailleurs, il faut noter que le projet se base sur une situation de fait non régularisée. En effet, outre qu'il n'est pas tenu compte d'un accord passé entre les précédents propriétaires de leur bien et les biens de Monsieur de Villenfagne (demandeur de permis), soit respectivement Monsieur Grunhard et Monsieur Houzel, le niveau du terrain ainsi que le mur mitoyen entre leurs propriétés ne respectent pas la situation urbanistique légale;
- Le profil mitoyen du terrain montre que le niveau des terres constaté en réalité est encore de plus d'un mètre supérieur à l'accord conclu. En réalité, le niveau des terres est artificiellement remonté du côté Est du terrain du n 022 avenue Princesse Paola, à la mitoyenneté avec le n024 grâce au mur, construit illégalement à la limite mitoyenne par l'ancien propriétaire du 22 avenue Princesse Paola;
- En ce qui concerne les documents de la demande, principalement les plans, ceux-ci comportent des lacunes, par exemple la grotte existante entre les deux propriétés n'est pas indiquée sur les plans, elle devrait être clairement identifiée pour ne pas être oubliée, faisant partie du patrimoine d'Uccle;
- Ainsi, ils demandent qu'à l'occasion de ce projet les travaux abusifs effectués dans le passé, qui leur portent préjudice, soient démolis et la situation originaire remise en état:
  - Les alentours de la grotte, patrimoine historique, devraient être déblayés la rendant conforme à la situation précédent les travaux abusifs,
  - Il faudrait éliminer le mur en béton qui fragilise la grotte et défigure le paysage,
- Il faudrait réduire la haie et remplacer la clôture de 2.90 mètres par une clôture respectant la hauteur indiquée dans le plan 222bis.
- De plus, ils s'opposent à toute construction à moins de trois mètres de leur propriété en accord avec les règlements d'urbanisme en vigueur. Ils demandent que le terrain ne soit pas rehaussé, et que les plantations d'arbres respectent également la distance légale par rapport à leur propriété pour maintenir leur droit à l'ensoleillement. En tout état de cause, ils demandent qu'il soit clairement précisé que toute construction respectera les plans de lotissement indiquant la zone admissible de construction du 222bis;
- Une riveraine fait les observations suivantes :
  - Pertinence de l'abattage des arbres;

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

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

Suppléments de délais en fonction des procédures et des plans modifiés;

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

29/09/2022 : dépôt de la demande;

07/11/2022 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

23/11/2022: réception des compléments;

23/11/2022 +1j (09/01/2022) : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

06/01/2023 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis des instances à consulter dans le cadre de la procédure :

- la CRMS;

09/01/2023 au 23/01/2023 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

08/02/2023 : séance publique de la Commission de concertation et avis reporté afin de procéder à l'analyse juridique de l'historique du bien;

08/03/2023 : nouvelle séance 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 06/01/2023, et sera rendu en cours de procédure;
- l'avis du Service Technique de la Voirie sollicité en date du 06/01/2023, 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 :**

- l'ensemble des parcelles concernées par la demande forme l'angle de l'avenue Victor Gambier et de l'avenue de la Princesse Paola;
- le lot 3 est bâti par une maison d'habitation unifamiliale suite au permis d'urbanisme 16-27835-1976;

- le lot 2 fait actuellement partie de l'aménagement des abords de l'importante villa située sur la parcelle à l'arrière à front de la rue Victor Gambier, dénommée « le château blanc » dont elle constitue une entrée de prestige;
- l'entrée de la propriété est composée d'une grille monumentale encadrée d'ouvrages en maçonnerie et d'un chemin pavé;
- le relief est important et se marque par une pente ascensionnelle de l'alignement vers l'intérieur d'îlot;
- cette pente est régulière depuis que les travaux d'aménagement de l'accès carrossable ont été accompagnés de remblais latéraux, notamment du côté du lot 1 qui forme l'angle entre l'avenue de la Princesse Paola et la rue Victor Gambier - voir permis d'urbanisme n° 16-34994-2000, et suite à la levée de l'infraction sanctionnée par le PV n° U 00/25 constatée en date du 13/10/2015;
- de même, le portail ouvragé est également régulier;
- le recours au Conseil d'Etat, entamé par les voisins du n° 24 à l'encontre du permis d'urbanisme n° 16-41230-2013, a dans son arrêt n° 241.254 du 18/04/2018, estimé que la situation du profil mitoyen et les problèmes de stabilité ont fait l'objet d'accords entre parties relevant du droit civil;

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

- Les demandeurs habitent la maison se trouvant en contre-haut des deux parcelles concernées par la demande de permis. Ils ont donc une vision panoramique depuis leur maison et leur jardin sur ces deux terrains qui sont actuellement occupés par une habitation quatre façades pour l'un et un chemin d'accès assez pentu vers leur maison pour le second;
- Les options poursuivies par le projet est de revoir l'aménagement de ces deux parcelles afin que celle-ci puisse s'inscrire dans la continuité de leur jardin actuel. Pour cela le projet prévoit :
  - Une transformation de l'habitation existante afin d'en réduire le volume et l'impact mais surtout d'en améliorer l'intégration et l'esthétique. Actuellement les demandeurs ont une vue directe sur un grand pan de toiture très vertical qui coupe complètement leur vue et dont les proportions ne sont pas harmonieuses. Il en est de même pour les matériaux de l'habitation qui sont datés et sombres;
  - Réaliser un aménagement paysager en travaillant par plateau afin de réduire les pentes du terrain, d'intégrer la maison plus discrètement sur un plateau et de réaliser des plantations. L'idée est de faire un projet dont l'esthétique soit la plus favorable aux demandeurs, mais également que les vues depuis la rue soient parfaitement intégrées dans un environnement qui reste assez naturel avec le petit bois situé à gauche du terrain et la propriété très végétalisée située à droite. Le projet sera un lien dans le paysage;
  - Enfin le projet permettra d'intégrer une citerne d'eau de pluie de 20.000 litres afin de récupérer l'eau des toitures de l'ensemble des bâtiments et de disposer d'un stock suffisant pour l'entretien du jardin à créer;
- Transformation de l'habitation :
  - Le projet prévoit une transformation importante de la maison. Elle ne sera pas démolie, mais transformée afin de mieux s'intégrer dans son environnement;
  - Pour cela le rez-de-chaussée sera presque intégralement maintenu, il sera transformé afin d'un créer des espaces garage deux voitures, vélos (6 - 8) et rangement matériel. Il sera destiné aux occupants ainsi qu'au demandeur habitant le n°57 rue Victor Gambier;
  - Le bel étage, au niveau du jardin arrière sera réduit en surface, il sera transformé en logement une chambre de plein pied, accessible par un chemin et un escalier sur le côté gauche de la maison. La majeure partie des baies actuelles seront conservées, d'autres seront créés;
  - Ce logement bénéficiera également d'une terrasse supplémentaire en façade avant, donnant directement accès au jardin;
  - L'étage de l'habitation actuelle sera supprimé, son aménagement mansardé ne correspond plus aux besoins actuels, mais surtout l'idée est de réduire le volume imposant de la construction;
  - Le logement sera couvert d'une toiture plate, végétalisée, qui s'intégrera parfaitement en limitant la hauteur de la construction vue depuis la rue, et en intégrant la construction dans le paysage depuis l'habitation des demandeurs la rendant peu visible;
  - Les façades de l'habitation seront réalisées avec des tonalités claires (enduit de teinte « pierre de France » en accord avec le n°57) pour répondre aux prescriptions du permis de lotir, c'est-à-dire une brique peinte ou un crépi. Les châssis seront en alu laqué noir/brun. Le dépassant de toiture, plus bas que la toiture principale, sera réalisé en béton peint en blanc;
  - En plus de son intérêt esthétique, la réduction du volume de l'habitation répond à la volonté des demandeurs de disposer, dans leur propriété, d'un logement de faibles dimensions qui pourrait

avoir plusieurs usages. Effectivement, il pourra être loué, il pourra également être destiné à leurs enfants lorsqu'ils prendront leur indépendance ou encore ce logement pourrait accueillir leurs parents si cela devait être nécessaire pour des raisons de santé. Ce logement est donc idéal pour toutes ces raisons;

- Notons également que le logement pourrait être agrandi au besoin, par la création d'un étage si cela devait répondre à un besoin à l'avenir, il pourrait faire partie d'un projet consistant à construire sur la parcelle voisine et permettra de réaliser un projet harmonieux pour les deux futures habitations, bien que ce ne soit pas prévu actuellement, mais cela reste une possibilité d'évolution future du projet;
- Aménagement du jardin :
  - Comme précisé dans le plan d'implantation de l'architecte paysagiste et dans le profil à rue, le projet s'insère dans un réaménagement complet des parcelles qui permet d'améliorer l'intégration du bâtiment mais également d'améliorer la qualité du terrain;
  - Pour cela le chemin qui mène à l'habitation du demandeur sera supprimé en majeure partie, des plateaux seront aménagés afin d'avoir des zones plus plates;
  - Ces plateaux seront repris par des talus dans la partie arrière du terrain et par des murs pour la partie avant;
  - Afin d'intégrer au mieux les différents murs, il est prévu des plantations. Ceux-ci disparaîtront complètement pour laisser place à la végétation;
  - Comme indiqué plus haut concernant la maison, le projet répond à des besoins actuels, il n'est en aucun cas irréversible et permettra encore la transformation de la maison ou la construction d'une habitation sur la parcelle qui n'est actuellement pas bâtie;
- Transformation rue Victor Gambier 57 :
  - La demande prévoit également l'agrandissement de la cave de l'habitation des demandeurs. Celle-ci permettra la création d'une terrasse du côté du pignon gauche de leur maison, accessible directement depuis leur salon. Pour cela deux fenêtres seront transformées en portes fenêtres. Les châssis seront réalisés sur le même modèle que les châssis existants. Les aménagements paysagers de l'ensemble de la parcelle prévoient différents escaliers dans le jardin, dont un permettant d'accéder de la nouvelle terrasse vers le jardin. Cette différence de niveau permettra de créer une porte dans la cave afin de pouvoir y accéder directement depuis l'extérieur;
- Demande d'abattage d'arbres :
  - La demande nécessite également l'abattage d'un Charme commun, de 6 Cyprès de Leyland et de deux Bouleaux verruqueux;
  - Cet abattage se justifie par l'état des arbres, pour certains malades, ou mal implantés. Les Cyprès sont plantés au-dessus d'une petite « grotte » et en fragilisent la structure;
  - Pour le plan et les indications concernant les arbres à abattre. Ils sont également localisés sur le plan d'implantation;
  - L'abattage sera largement compensé par les plantations et aménagements prévus dans le permis. Les différentes essences sont également reprises dans un plan joint à la présente;
  - Le projet de plantation se définit comme suit :
    - Végétaux principalement indigènes et mellifères de type : If, Buis, Poirier, Cornouiller, Hêtre et Charme, Lilas, Rosiers, Viorne,...;
    - Mélange de feuillage caduc, marcescent et persistant;
    - Préservation du relief existant;
    - Entrée en pavé remplacé en coulée verte dans la partie supérieure à la maison;
    - Façade des murs de soutènement couverte en grande partie par deux alignements en étage de ifs et de Poiriers palissés, ainsi que des rosiers couvre-sol qui débordent par le haut;
    - Arrosage effectué par des réservoirs d'eau de pluie. Récupération des eaux de pluie des toitures et de surface;
    - Terrasse devant la maison pour accueillir des pots végétalisés;
    - Mise en valeur de l'ancien mur de brique entre le jardin projet et le jardin supérieur;
    - Utilisation de matériaux naturels et éco-responsables pour les constructions du jardin;

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

- Le projet tend à réduire les gabarits de la maison existante implantée en contrebas, afin de davantage l'intégrer au contexte bâti et aux aménagements paysagers existants et à prévoir;
- Le projet modifie toutefois fortement la scénographie des aménagements paysagers de la parcelle et du terrain contigu;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de l'article 126§11 du CoBAT - Dérogation à un permis de lotir :
  - forme de la toiture :
    - Les prescriptions préconisent des toitures à versants, si elles autorisent les toitures plates, elles ne peuvent excéder 40% de la surface bâtie. Il s'agit donc d'une dérogation aux prescriptions, et sollicitée. Cette dérogation semble acceptable car elle permet une intégration optimale de la construction, une végétalisation de la toiture. Elle est donc parfaitement justifiée. De plus les demandeurs sont propriétaires de deux des trois lots du lotissement, le 3<sup>ème</sup> étant déjà bâti et couvert partiellement d'une toiture plate, en tous cas pour la partie du bâtiment visible depuis l'avenue de la Princesse Paola. Au vu de ce qui précède, la dérogation pourrait être accordée pour favoriser l'intégration du projet. Vue depuis l'habitation des demandeurs, celle-ci montre que l'intégration du bâtiment actuel n'est pas optimale, mais également qu'il y a d'autres habitations à toiture plate dans la rue comme celle que l'on peut voir en arrière-plan. Cette vue permet de se rendre compte qu'un volume plus bas, couvert d'une toiture plate végétalisée sera beaucoup mieux intégré;
  - constructions en zone de jardin :
    - Les murs de soutènement destinés à créer les plateaux sont considérés comme des constructions, ils se trouvent partiellement en dehors des zones de bâtisse. Etant donné qu'il s'agit plutôt d'aménagements, réversibles, la dérogation sollicitée peut s'envisager. Par contre, le travail par plateaux transforme radicalement la scénographie paysagère de la parcelle et impacte de façon négative l'intégration de la maison dans son environnement;
    - Le projet représente la zone d'implantation du permis de lotir en vigueur. Les interventions n'atteignent pas la zone de non-bâtisse latérale de 3 mètres;
    - Le chemin d'accès vers la maison en amont sera supprimé au profit d'un aménagement paysager engazonné. Toutefois, il y a lieu, à cette occasion de réduire la pente de cette voie d'accès en tendant à restituer les niveaux de terrain d'origine antérieurement à la création de cette voirie, ce qui atténuerait les effets de plateaux pour faire place à des mouvements plus légers sous forme de butes et respirations permettant une occupation plus optimale de l'ensemble du jardin depuis la maison en amont rue Victor Gambier;
    - Le plan d'implantation et le plan paysager comportent des divergences (développement des terrasses, implantation d'un escalier sur la droite, localisation de la grotte,...);

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

- En ce qui concerne le motif d'avis de la Commission de concertation, relatif à l'application de l'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)) et l'application de l'art. 207 §1 al.4 du CoBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire - pour ce qui concerne la maison existante en amont) :

- Vu l'avis de la CRMS, émis en sa séance du 01/02/2023 :

**« CONTEXTE**

La propriété concernée par la demande se situe dans la zone de protection du Parc Raspail, classé comme site. Elle regroupe trois parcelles : l'une comprenant la villa au 57, rue Gambier (inscrite à l'Inventaire du Patrimoine architectural), surplombant les deux autres bordant l'avenue Princesse Paola (n°20 et 22). Une maison et son jardin sont implantés au n°20. Le n°22 consiste en un chemin d'accès menant à la grande villa, déjà accessible par un portail et une voie pavée depuis la rue Gambier. Un permis de lotir (n°222bis - 30/11/2000) couvre la propriété.

**DEMANDE**

La demande comporte plusieurs volets :

- Transformation profonde de la maison n°20, av. Princesse Paola : afin de mieux intégrer la maison à l'environnement, le souhait est de réduire sa volumétrie en transformant la toiture à versant en toiture plate, de réaménager le rez-de-chaussée en garage et rangement, d'aménager l'étage (de plain-pied avec le jardin arrière) en appartement.

- Modification du jardin :

- abattre 9 arbres à haute tige (6 cyprès de Leyland au-dessus de la grotte, 1 charme commun et 2 bouleaux verruqueux),
- supprimer le chemin d'accès depuis l'avenue Pr. Paola, le verduriser par du gazon, tout en maintenant le portail à rue, et créer une 2<sup>e</sup> entrée devant la maison/nouveau garage, avec un chemin en pavés,
- modifier le paysage et le relief en créant plusieurs plateaux (murs de soutènement et plantations), autour de la maison transformée,
- installer une citerne de récupération d'eau de pluie (20.000 l).

- Au niveau de la grande villa n°57, rue V. Gambier : agrandir le sous-sol, créer une terrasse, descendre deux fenêtres en portes-fenêtres pour ménager un accès vers la nouvelle terrasse.

#### **AVIS**

Si le projet n'aura probablement pas d'impact visuel depuis le parc Raspail, les répercussions sur la scénographie paysagère de la propriété et du contexte environnant sont nettement plus importantes. La Commission formule donc l'avis suivant sur le projet.

- D'un point de vue architectural, la transformation de la maison sise av. Princesse Paola n'appelle pas de remarques.
- Au niveau de la zone devant cette maison, l'Assemblée s'interroge sur la logique et la pertinence d'avoir deux portails à rue (sans remettre en cause l'engazonnement du chemin d'accès vers la grande villa), ce qui ne correspond pas à l'identité de la nouvelle maison qui se veut mieux intégrée et d'une moindre ampleur. La Commission plaide pour une zone de dégagement verdurisée (dalles de gazon par exemple, plantations... ) au lieu d'un large chemin entièrement pavé et préconise de ne pas en faire une aire de stationnement.
- Concernant le réaménagement paysager du jardin : la CRMS est défavorable aux importantes modifications du relief par la création - du côté de l'avenue Princesse Paola - de murs de soutènement et de terrasses, vu la fermeture visuelle créée par ces murs et la profonde transformation de ce paysage vallonné, qui est la caractéristique de ce quartier.
- À propos des abattages prévus, l'Assemblée s'interroge sur l'état sanitaire de ces arbres (pas d'étude phytosanitaire fournie) et sur la nécessité de les supprimer. Les cyprès surmontant la grotte participent aux plantations habituelles de ce type de jardin et leur abattage pose la question de la future stabilité de la grotte. Dans le parc Raspail voisin, les arbres sont au contraire maintenus afin de préserver les éléments architectoniques du jardin.
- Concernant la terrasse projetée près de la grande villa, la CRMS n'y est pas opposée mais demande qu'elle soit mieux intégrée au niveau paysager, afin de respecter la scénographie de la propriété.”;

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

- Répondre aux objections émises par la CRMS en ce qui concerne notamment la limitation des modifications du relief du sol, la mise en scène de l'avant plan de la parcelle. L'abattage des cyprès surplombant la grotte peut s'envisager pour autant que le projet prévoit des replantations de sujets plus adaptés au relief du sol et dont les systèmes racinaires favoriseront la retenue des terres ;
- Réduire la pente de la voirie d'accès en tendant à restituer les niveaux de terrain d'origine antérieurement à la création de cette voirie, ce qui atténuerait les effets de plateaux pour faire place à des mouvements plus légers sous forme de butes et respirations ou zones refuges, permettant une occupation plus optimale de l'ensemble du jardin depuis la maison en amont rue Victor Gambier;
- Réduire l'emprise des surfaces minéralisées dans la zone de recul, en les limitant à l'accès au garage conservé;
- Faire figurer la grotte sur l'ensemble des plans concernés;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

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

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

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

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

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

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



**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 08/03/2023**  
**objet n° 02**

**Dossier 16-46733-2022 - Enquête n° 019/2023**

**Demandeur : Monsieur Cédric Banne**

**Situation : Drève des Gendarmes 145**

**Objet : transformer et agrandir une maison unifamiliale**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46733-2022 introduite en date du 09/11/2022 par Monsieur Cédric Bannel;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à transformer et agrandir une maison unifamiliale sur le bien sis Drève des Gendarmes 145;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone d'habitation à prédominance résidentielle et en zone de servitudes au pourtour des bois;

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

**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 maison d'habitation est établie depuis de nombreuses années face à la forêt de Soignes;
  - Les actes et travaux consistent à construire un nouveau garage en sous-sol et une conciergerie au rez-de-chaussée en zone latérale et à ajouter une lucarne en façade arrière;
  - Aucun abattage d'arbres n'est prévu;
- Cependant, étant donné la proximité du site Natura 2000, et afin de renforcer le rôle de corridor écologique du lieu, Bruxelles-Environnement recommande d'accompagner le permis d'une série de conditions qu'il y a lieu de respecter (voir avis 07/03/2023);
- En ce qui concerne les prescriptions générales de protection de l'environnement et la gestion des eaux dans la zone des 60m autour d'un site Natura 2000 :
  - Dans les objectifs de conservation pour les habitats Natura 2000 il est prévu de supprimer les sources d'eutrophisation telles que les rejets d'eaux usées dans les eaux de surface. Il y a des lieux de prévoir une station d'épuration individuelle peuvent remédier à ce genre de problèmes dans les zones non-égouttées;

Vu que la demande est soumise aux impositions du RCU du 14/11/2016 relatif à la gestion des eaux;

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

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

- l'application de la prescription particulière 16 al. 2 du Plan Régional d'Affectation du Sol (AGRBC du 03/05/2013) - Actes et travaux dans la zone non aedificandi entre 60 et 30 mètres;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/02/2023 au 20/02/2023 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *Les réclamants s'opposent à ce que deux demandes distinctes soient introduites (une pour l'abattage de 60 arbres et une pour la transformation de la maison) et demandent qu'une évaluation des incidences soit réalisée;*

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

09/11/2022 : dépôt de la demande;

23/12/2022 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

24/01/2023 : réception des compléments;

01/02/2023 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis aux instances à consulter dans le cadre de la procédure :

- Vivaqua;
- Bruxelles-Environnement;

06/02/2023 au 20/02/2023 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

08/03/2023 : séance publique de la Commission de concertation;

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

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

L'avis du Service Technique de la Voirie sollicité en date du 01/02/2023 et émis le 03/03/2023 :

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

#### **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.
- Dans le cas de la rénovation d'un bâtiment non raccordé à l'égout public, le réseau d'égouttage privé sera corrigé pour en séparer les eaux usées des eaux pluviales, dans le but de renvoyer les seules eaux usées à l'égout public dès que celui-ci est placé dans la rue.
- 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.
- La parcelle est située en zone de protection 2 des captages d'eau potable, l'étanchéité des canalisations privées sera contrôlée par Vivaqua avant la mise en service.

Etant donné qu'il n'existe pas encore d'égout public dans la voirie ou si ce dernier n'est pas encore opérationnel, le réseau privé sera conçu pour permettre un raccordement ultérieur à l'égout public dès la mise en service de ce dernier.

- 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.
- Si la dérogation est accordée pour installer un système individuel d'épuration, les eaux résiduelles 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.
- L'infiltration des eaux résiduelles 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>. Les fosses septiques et système d'épuration individuelle de plus de 20 équivalents-habitants doivent faire l'objet d'une demande de permis d'environnement de classe 2. Les fosses septiques et système d'épuration individuelle de moins de 20 équivalents-habitants doivent faire l'objet d'une déclaration auprès du Service de l'Environnement de la Commune d'Uccle.
- S'il existe déjà un puits perdant sur la parcelle, celui-ci sera découplé du réseau d'eaux usées, mais peut continuer à infiltrer les eaux pluviales dans le sol après nettoyage et curage, et en respect avec la législation en vigueur; cependant, aucun puits perdant ne peut être maintenu en zone de protection des captages de Vivaqua ni à moins de 60 mètres d'une zone Natura 2000.
- 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 :

- 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 :

Ni les plans ni la note explicative ne décrivent la manière dont sont traitées les eaux usées en l'absence d'égout public dans la drève des Gendarmes, alors que ces eaux doivent nécessairement être traitées en parcelle privée.

Il est demandé de compléter les plans avec le schéma de gestion des eaux et de prévoir d'adapter ce dernier pour le rendre conforme au Règlement Communal d'Urbanisme relatif à la Gestion des Eaux si besoin.

#### **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.

En l'absence d'égouttage public, 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.

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.

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

- La distance entre le fond de l'ouvrage et la nappe phréatique doit être de minimum 1 m (puits perdant interdit);
- 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 démaquillage (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.

- Projet situé à moins de 60 mètres d'une zone classée Natura 2000 : l'infiltration est soumise à l'autorisation préalable de Bruxelles-Environnement.

Quant à la présente demande :

La proposition n'est pas conforme au Règlement Communal relatif à la Gestion des Eaux : ni les plans ni la note explicative ne décrivent la manière dont sont traitées les eaux pluviales, alors que ces eaux doivent nécessairement être traitées en parcelle privée.

Il est demandé de compléter les plans avec le schéma de gestion des eaux et de prévoir d'adapter ce dernier pour le rendre conforme au Règlement Communal d'Urbanisme relatif à la Gestion des Eaux si besoin.

Contacts utiles :

Uccle, service de la Voirie : 02/605.16.21, [valbert@uccle.brussels](mailto:valbert@uccle.brussels).

Uccle, service de l'Environnement : 02/605.13.55, [mvigoni@uccle.brussels](mailto:mvigoni@uccle.brussels).

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

Bruxelles-Environnement : [natura2000@environnement.irisnet.be](mailto:natura2000@environnement.irisnet.be).

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

VIVAQUA Direction Protection et Grands Ouvrages (DPGO) de Vivaqua, [installinfo@vivaqua.be](mailto:installinfo@vivaqua.be).

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

- l'avis de Vivaqua sollicité en date du 02/02/2023 et émis le 13/03/2023 :
  - Nous attirons votre attention sur le fait que la parcelle cadastrée ou l'ayant été sous Uccle - 4ème division, section H numéro 13B7 est grevée d'une servitude de passage en sous-sol pour la pose et le maintien d'un collecteur en maçonnerie. Cet ouvrage bénéficie d'une zone non-aedificandi de cinq mètres de part et d'autre de son axe.
  - De plus, la zone du projet recèle des installations de distribution et d'égouttage. Par ailleurs, l'immeuble dont question est situé dans la zone de protection III de nos captages bruxellois (Forêt de Soignes et Bois de la Cambre), créée par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale. Tout épanchement de substances liquides à cet endroit présente un risque de pollution des eaux.
  - Outre le respect des législations en vigueur en Région de Bruxelles-Capitale et plus particulièrement l'ordonnance relative à l'utilisation de pesticides du 20 juin 2013, nous vous demandons d'insérer les prescriptions suivantes dans le permis d'urbanisme : En vue d'obtenir les plans des installations souterraines de VIVAQUA, le maître de l'ouvrage devra effectuer les demandes de plans via le portail KLIM CICC et ce, en application avec la législation en vigueur en Région de Bruxelles-Capitale.
  - Les prescriptions seront insérées dans le permis d'urbanisme, celles-ci concernent :
    1. Le stockage des liquides susceptibles d'altérer la qualité des eaux potables
    2. Le chantier
    3. Le raccordement de l'immeuble au réseau de distribution d'eau potable
    4. L'évacuation des eaux
    5. La plantation d'arbres
    6. L'abattage d'arbres
    7. La démolition de bâtiments existants
    8. Les grues ou matériel encombrant de chantier
    9. L'implantation d'un bassin d'orage
    10. L'information spécifique au projet : Le maître de l'ouvrage s'engage à respecter la zone non-aedificandi et par conséquent ne réaliser ni construction (Chemins), ni fondations, ni terrassement, ni modification du relief du sol;
- l'avis de Bruxelles-Environnement sollicité en date du 02/02/2023 et émis le 07/03/2023
  - Cet avis est émis sans préjudice de tout avis complémentaire de Bruxelles Environnement dans le cadre d'une autre procédure ou d'une autre compétence liée au présent dossier.
  - Considérant le réseau européen Natura 2000 de sites naturels ou semi-naturels importants tant pour la faune que pour la flore qui y vivent, et la législation y afférente (directive européenne et ordonnance bruxelloise relative à la conservation de la nature);
  - Considérant que sont réputés susceptibles d'affecter un site Natura 2000 de manière significative les projets situés à moins de soixante mètres de son périmètre (art. 57, §1er, alinéa 3 de l'ordonnance du 1er mars 2012 relative à la conservation de la nature, ci-après l'ordonnance nature);
  - Considérant les objectifs de conservation Natura 2000 repris à l'annexe 4 de l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale portant désignation du site Natura 2000

- ZSC I « Forêt de Soignes avec lisières et domaines boisés avoisinants et la Vallée de la Woluwe - complexe Forêt de Soignes - Vallée de la Woluwe »- Forêt de Soignes IA1;Chênaies pédonculées ou chênaies-charmaies sub-atlantiques et médioeuropéennes du Carpinion betuli
- Considérant que le projet se situe dans une zone de liaison du réseau écologique bruxellois définis par l'ordonnance nature 2012 et validés par le Plan Nature régional 2016-2020 et qu'une zone de liaison, par ses caractéristiques écologiques, favorise ou est susceptible de favoriser la dispersion ou la migration des espèces, notamment entre les zones centrales;
- Considérant la carte n°2 du PRDD : « Cadre de Vie » qui positionne la parcelle du projet dans le réseau d'espace vert (PRAS). La parcelle du site est reprise dans la zone de renforcement de la connectivité du réseau écologique.
- Considérant que la demande inclut l'abattage de plusieurs dizaines d'arbres, ce qui modifiera le paysage et la qualité écologique du site;
- Considérant que le projet prévoit la construction d'une annexe au bâtiment, ce qui réduirait de manière significative un corridor écologique existant entre les zones de liaison et le site Natura 2000
- Etant donné la proximité du site Natura 2000, et afin de renforcer le rôle de corridor écologique du lieu, Bruxelles-Environnement recommande d'accompagner le permis d'une série de conditions qui seront annexées au permis d'urbanisme le cas échéant;

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

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

- La maison d'habitation unifamiliale est implantée en ordre ouvert et en retrait par rapport à l'alignement, le long de la drève des Gendarmes, dans le tronçon compris entre l'avenue du Maréchal et la drève des Renards, et fait face à la Forêt de Soignes;
- La maison, construite sur base des plans dressés par l'architecte Marc Corbiau (plans d'origine non existants aux archives de la Commune) a fait l'objet de plusieurs demandes de transformations dont la plupart n'ont pas été réalisées (permis d'urbanisme n° 16-29384-1984 : transformation et agrandissement, permis d'urbanisme n° 16-30491-1988 : sans suite agrandissement, permis d'urbanisme n° 16-30801-1989 : création d'un tennis et modif relief, permis d'urbanisme n° 16-34945-2000 : transformation et extension);
- Il s'agit d'une grande maison 4 façades d'une superficie de 1184m<sup>2</sup> qui présente une architecture en briques et de nombreux décrochements de volumes créant un ensemble élégant et caractéristiques des maisons construites par Marc Corbiau dans les années 70;
- La parcelle est traversée par la zone non aedificandi du Collecteur VIVAQUA du Hain;
- Le jardin présente une grande superficie (5427m<sup>2</sup>) et accueille un terrain de tennis qui a fait l'objet d'une autorisation (PU n° 16-30801-1989);

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

- La transformation de quelques aménagements intérieurs au sein de cette grande habitation : la transformation du garage 3 voitures en salle de sport, la transformation du logement de concierge, la création d'un home cinéma et l'aménagement de fonctions de service liés à la piscine intérieure existante;
- La construction d'une extension en zone latérale de gabarit R+1 à toiture plate;
- La construction d'une extension en façade arrière au niveau de la « master bedroom » et l'ajout d'une lucarne en façade arrière;
- La création d'ouvertures de nouvelles baies dans les pignons latéraux et une nouvelle grande baie dans la façade avant;

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

- Le projet est élaboré de sorte à ne pas dénaturer la construction d'origine;
- En effet, le projet :
  - accentue la volonté initiale de fermer la façade avant et de définir des volumes maçonnés;
  - prévoit de réutiliser les briques récupérées par les ouvertures latérales créées;

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

- en matière de programme :
  - le programme répond aux souhaits des demandeurs et peut s'envisager au regard de la taille importante de la parcelle et de la maison existante à condition que les arbres à hautes tiges à proximité ne soient pas impactés;
  - le projet améliore les qualités d'habitabilité :
    - en offrant un logement pour concierge confortable;
    - en offrant une zone bureau à la chambre principale ayant une vue sur le jardin;

- en réduisant le volume de la piscine intérieure permettant ainsi de réduire les déperditions énergétiques de cette zone;
  - en offrant davantage de luminosité à l'ensemble des locaux;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - la forme en plan de l'extension respecte les contraintes du site. En effet :
    - Les extensions ne s'inscrivent pas dans la zone non aedificandi de 5 mètres de part et d'autre de l'axe du collecteur VIVAQUA traversant la parcelle;
    - L'extension latérale s'inscrit, en son point le plus proche de la limite mitoyenne de droite à 3m de celle-ci et à 5,80m en son point le plus éloigné, laissant une belle zone de jardin entre propriétés;
    - Les extensions s'inscrivent dans les alignements de la maison existante;
  - le nouveau volume en zone latérale est implanté 50cm plus bas que le niveau de la maison existante de manière à respecter la pente naturelle du terrain et de manière à prolonger la décroissance des volumes, de gauche à droite, telle qu'initiée par Marc Corbiau lors de la construction du volume principal;
  - la lucarne ajoutée en façade arrière est prévue en retrait et s'intègre dans les décrochés des volumes arrières de la maison;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - l'emprise des travaux (+70m<sup>2</sup>) et l'imperméabilisation du terrain (+70m<sup>2</sup>) se limitent à la surface occupée par le nouveau garage, ce qui représente une superficie limitée proportionnellement à la taille de la parcelle (5427m<sup>2</sup>);
  - le projet ne nécessite aucune modification du relief du jardin ni aucun abattage d'arbre;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - le projet recrée un nouveau garage pour deux voitures et conserve l'accès carrossable existant;
  - l'agrandissement de la zone de manœuvre ne nécessite pas d'abattage d'arbres et est limité au minimum nécessaire pour les manœuvres;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
  - se conformer aux conditions du service Technique de la Voirie :
    - Compléter les plans avec le schéma de gestion **des eaux usées et des eaux pluviales** et prévoir d'adapter ces derniers pour les rendre conformes au Règlement Communal d'Urbanisme relatif à la Gestion des Eaux;
    - Fournir une note explicative décrivant la manière dont sont traitées les eaux pluviales et les eaux usées (ces eaux doivent nécessairement être traitées en parcelle privée);
    - Introduire une déclaration de classe 2 et/ou 3 auprès du service de l'environnement. En effet :
      - 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;
      - la mise en place d'une station d'épuration est une installation classée devant faire l'objet d'une déclaration de classe 2 ;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
  - le projet n'est pas soumis à l'établissement d'un rapport d'incidences au regard du point 20) de l'annexe B du CoBAT, en ce que cette grande parcelle est déjà aménagée car bâtie par une vaste maison et son jardin paysager ne sera pas impacté par les transformations demandées;

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

**En ce qui concerne l'application de la prescription particulière 16 al. 2 du Plan Régional d'Affectation du Sol (AGRBC du 03/05/2013) - Actes et travaux dans la zone non aedificandi entre 60 et 30 mètres :**

- l'emprise des travaux (+70m<sup>2</sup>) et l'imperméabilisation du terrain (+70m<sup>2</sup>) se limitent à la surface occupée par le nouveau garage, ce qui représente une superficie limitée proportionnellement à la taille de la parcelle (5427m<sup>2</sup>);
- le projet ne nécessite aucune modification du relief du jardin ni abattage d'arbre d'après la note explicative. Cependant :
  - Le plan d'implantation et du sous-sol renseignent que la nouvelle extension latérale ne s'inscrit pas sous la couronne des arbres à hautes tiges des arbres situés à proximité. Cependant, les orthoplans

et vues du ciel laissent supposer que la couronne de ceux-ci sont plus importantes que ce qui est dessiné : il y a donc lieu de fournir un plan de géomètre pour cette zone renseignant la réalité et modifier éventuellement le projet en conséquence;

- Le passage latéral pour l'accès au logement de concierge ne peut s'envisager si celui-ci génère des modifications du relief : il y a lieu de fournir un plan de géomètre avec les courbes de niveau existantes dans cette partie du terrain;
- le nouveau volume à toiture plate proposé au niveau de la zone latérale de la maison est implanté avec un recul de 3m au point le plus défavorable par rapport à la limite mitoyenne de droite et est implanté à plus de 15m de la maison n°143 laissant ainsi un couloir écologique largement suffisant;
- de plus, ce nouveau volume est intégré au relief existant et présente une hauteur faible de 5,70m en façade avant et de 3,70m en façade arrière, laissant donc également la possibilité de survoler cette zone aisément;
- les plans renseignent que la toiture de ce nouveau volume sera végétalisée (toiture verte extensive) : il y a lieu de prévoir une toiture verte intensive vu la proximité de la zone nature 2000;

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

- fournir un plan de géomètre précisant la taille réelle des couronnes des arbres situés à proximité de l'extension proposée en zone latérale et revoir le projet si l'extension s'implante sous la couronne des arbres en conséquence (ne pas construire sous la couronne des arbres afin de ne pas endommager le système racinaire des arbres);
- fournir un plan de géomètre avec les courbes de niveau existantes de la zone située à droite de l'extension latérale désirée ( et supprimer l'accès à la conciergerie si celui-ci nécessite une modification du relief);
- prévoir une toiture verte intensive pour les nouvelles extensions;
- se conformer à l'avis du service Technique de la Voirie de la commune :
  - Compléter les plans avec le schéma de gestion **des eaux usées et des eaux pluviales** et prévoir d'adapter ces derniers pour les rendre conformes au Règlement Communal d'Urbanisme relatif à la Gestion des Eaux;
  - Fournir une note explicative décrivant la manière dont sont traitées les eaux pluviales et les eaux usées (ces eaux doivent nécessairement être traitées en parcelle privée);
  - Introduire une déclaration de classe 2 et/ou 3 auprès du service de l'environnement. En effet :
    - 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;
    - la mise en place d'une station d'épuration est une installation classée devant faire l'objet d'une déclaration de classe 2 ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé;
- d'être accessoires en ce qu'elles ne concernent que la vérification de l'implantation d'arbres, la finition d'une toiture et le réseau d'eau;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le projet respectera davantage la zone dans laquelle il s'inscrit;

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

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

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

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

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

- se conformer aux conditions de Vivaqua;

- se conformer aux conditions de Bruxelles-Environnement :

Etant donné la proximité du site Natura 2000, et afin de renforcer le rôle de corridor écologique du lieu, nous recommandons d'accompagner le permis d'une série de conditions :

- *Organiser, préalablement aux abattages/ au chantier, une prospection sur le terrain par un.e expert.e en biodiversité ou écologue afin de déterminer la présence éventuelle d'espèces protégées telles que des oiseaux cavernicoles, chauve-souris, écureuil, lérot... auquel cas il y aura lieu de postposer les travaux d'abattage ou de prendre des mesures spéciales de prévention et de préservation (organisation du chantier et aménagements spécifiques, évaluation phytosanitaire de certains arbres si utile)*
- *Réaliser un inventaire du site et un plan de plantations et d'aménagements végétalisés qui tient compte des objectifs de conservation du site Natura 2000 à proximité*
- *Ne pas réaliser d'abattage d'arbres durant la période de nidification de la faune arboricole, à savoir du 1er avril au 15 août.*
- *maintenir du bois mort sur place y compris sur pied, et/ou privilégier dans la mesure du possible un élagage partiel qui permet à la fois de sécuriser le lieu et de conserver le patrimoine des vieux arbres.*
- *limiter autant que possible la pollution lumineuse sur l'ensemble du site particulièrement à proximité de la zone Natura 200, y compris pendant le chantier ; choisir un type d'éclairage (pour les différentes infrastructures) de couleur ambre à rouge, sans émission dans le spectre UV et dont la projection lumineuse est orientée vers le bas afin de ne pas éliminer les corridors écologiques (potentiels)*
- *Interdire le stationnement des engins de chantier et le stockage dans la zone Natura 2000 pendant le chantier*
- *Entretien et gérer les abords sans utilisation de produits phytopharmaceutiques, de biocides ou pesticides ;*
- *Adapter les barrières et clôtures pour permettre le passage de la petite faune. En cas de nouvelles clôtures, veiller à ce qu'elles permettent le passage de la petite faune/ Que les barrières et clôtures permettent le passage de la petite faune, par exemple en laissant un passage de minimum 10 cm dans le bas*
- *Gérer activement les espèces exotiques invasives visées à l'annexe IV de l'ordonnance nature ou par la liste européenne pour limiter leur dispersion ou les éradiquer ;*
- *En cas de découverte fortuite d'animaux protégés (ex: chauve-souris, oiseaux cavernicoles, écureuil, ...), si ces derniers sont impactés par les travaux ou affaiblis, malades ou blessés au point de ne plus pouvoir se déplacer, contacter sans délai l'équipe Biodiversité de BE (Bruxelles Environnement, par téléphone au 02/563 41 97 ou 0497 599 414). Ces animaux sont généralement à évacuer vers un centre reconnu (pour la faune sauvage).*

*N'ayant pas encore auditionné les différents intervenants, Bruxelles Environnement se réserve le droit de préciser son avis lors de la commission de concertation.*

- se conformer aux conditions du service Technique de la Voirie;

#### **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 08/03/2023**  
**objet n° 03**

**Dossier 16-46768-2022 - Enquête n° 017/2023**

**Demandeur : Monsieur et Madame Ruben Casado Arroyo et Ievgeniia Pastushenko**

**Situation : Dieweg 250 - 252**

**Objet : mettre en conformité les transformations apportées à un immeuble de 3 logements (au regard du permis d'urbanisme n° 16-23982-1965); aménager un cabinet médical au sein du logement du rez et transformer ce logement en studio; réaménager les 3 boxes de garage existants; aménager un accès pour la patientèle depuis l'espace public**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46768-2022 introduite, en date du 09/12/2022, par Monsieur et Madame Ruben Casado Arroyo et Ievgeniia Pastushenko;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité les transformations apportées à un immeuble de 3 logements (au regard du permis d'urbanisme n° 16-23982-1965; aménager un cabinet médical au sein du logement du rez et transformer ce logement en studio; réaménager les 3 boxes de garage existants; aménager un accès pour la patientèle depuis l'espace public sur le bien sis Dieweg 250 - 252;

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

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 30/01/2023 au 13/02/2023 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

09/12/2022 : dépôt de la demande;

23/01/2023 : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

20/01/2023 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;

30/01/2023 au 13/02/2023 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

08/03/2023 : séance publique de la Commission de concertation;

**CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES**

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

- l'avis du Service Technique de la Voirie sollicité en date du 20/01/2023, et sera rendu en cours de procédure;

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 20/01/2023 et émis le 31/02/2023, et joint à la demande;

**MOTIVATION DE L'ACTE**

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

- La maison d'habitation est implantée en ordre ouvert et en retrait par rapport à l'alignement, à l'angle du Dieweg et de l'avenue Kamerdelle;

- Le bien faisant l'objet de la demande est une construction datant du début du 20<sup>ème</sup> siècle. Elle présente un gabarit R + 2 + Toiture Mansart et les façades sont en maçonnerie peintes en blanc. La maison dispose d'un garage en fond de parcelle et accessible sur la droite;
- Le jardin périphérique ne revêt pas de grandes qualités paysagères;

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

- Situation de droit :
  - Plans d'archives du 04/02/1965 - Dossier n°23.982: Plans pour la transformation d'un immeuble à appartements et la construction de trois boxes-garages :
    - Immeuble de 3 appartements :
      - Au sous-sol : trois caves privatives pour chaque appartement. Une première (avec cave chaufferie, provision et vin) est en lien avec un accès qui mène vers l'appartement du rez-de-chaussée. Les deux autres caves privatives sont en lien avec un second accès qui mène aux appartements des 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages;
      - Au rez-de-chaussée : un premier appartement avec deux entrées indépendantes et un accès indépendant vers la cave privative. L'appartement est composé de trois chambres, d'un living, d'une cuisine, d'un salon, d'un WC et de deux salles de bains. Une seconde entrée et un second escalier mènent vers les appartements situés aux étages;
      - Au 1<sup>er</sup> étage : un deuxième appartement avec trois chambres, un living, une cuisine, un salon, un WC et une salle de bain;
      - Au 2<sup>ème</sup> étage : un troisième appartement avec deux chambres, un living, une cuisine, une salle de bain et une grande terrasse;
    - Garages :
      - Au nord de l'immeuble, on retrouve un volume indépendant qui contient 3 garages;
- Situation existante :
  - Immeuble de 3 appartements :
    - Au sous-sol : caves. Il n'existe plus de caves privatives et on ne retrouve plus qu'un seul accès aux caves. Le second accès est remplacé par un ascenseur;
    - Au rez-de-chaussée : un premier appartement avec deux chambres, un living, une cuisine et une salle de bain. On ne retrouve plus qu'une seule entrée pour les trois appartements. L'entrée privative de l'appartement du rez-de-chaussée et une fenêtre sont obturées au profit de l'ascenseur. La terrasse, située à l'Ouest du bâtiment, est transformée. Deux nouveaux accès et quelques marches sont aménagés sur les façades Sud et Nord;
    - Au 1<sup>er</sup> étage : un deuxième appartement avec trois chambres, un séjour/cuisine, une salle de jeux, un débarras, une salle de bain et un WC. Deux fenêtres, au niveau de la façade Est, sont également obturées au profit de l'ascenseur;
    - Au 2<sup>ème</sup> étage : un troisième appartement avec une chambre, un living, une cuisine, une salle de bain et une grande terrasse. La toiture est prolongée au niveau de la terrasse afin de créer un espace couvert;
    - Tous les volets sont supprimés;
  - Garages :
    - Le volume ne contient plus que deux garages. Un des garages est remplacé par un espace de rangement et l'accès à ce garage est modifié au profit d'une simple porte;
- Situation projetée :
  - Les demandeurs souhaitent transformer et régulariser les trois appartements de l'immeuble et aménager un cabinet médical au rez-de-chaussée. Ils souhaitent également transformer et régulariser le volume des garages;
  - Le bien serait composé tel qu'il suit :
    - Immeuble de 3 appartements :
      - Au sous-sol : on retrouve trois caves privatives ainsi qu'une cave compteur et chaufferie;
      - Au rez-de-chaussée : un cabinet médical, une salle d'attente et un WC sont aménagés;
      - L'appartement existant est transformé en studio;
      - Au 1<sup>er</sup> étage : Pas de modification;
      - Au 2<sup>ème</sup> étage : Nouvelle cloisons pour créer un accès dans l'appartement depuis le hall de l'ascenseur;
    - Garages :

- Retour à la situation de droit. On retrouve à nouveau les trois garages;
- Aménagement de la zone de recul :
  - Les demandeurs souhaitent aménager un nouvel accès qui mène de l'espace public vers l'entrée réservée aux patients qui se rendent au cabinet médical;
  - Deux nouveaux portails, d'une hauteur de 1m50 et à 50% transparents, sont placés;
  - Un nouveau pilier en brique, identique à celui existant sur la mitoyenneté, est construit pour maintenir le portail;
  - De nouveaux pavés, identique à ceux de l'allée d'entrée, sont également aménagés pour l'accès des voitures aux garages;
  - Une haie, située près des garages, est supprimée pour permettre l'accès des véhicules aux garages;

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

- Le projet conserve 3 logements au sein de l'immeuble existant et dans sa volumétrie, et propose l'ajout d'un programme mixte de fonctions de par l'aménagement d'un cabinet médical;

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

- en matière de programme :
  - le projet conserve les logements existants aux étages et propose l'aménagement d'un studio au rez-de-chaussée lequel présente des dérogations au Titre II du RRU en matière d'éclairage naturel, mais compensées par une superficie généreuse (41m<sup>2</sup>);
  - le projet prévoit l'aménagement d'un cabinet médical au rez-de-chaussée de l'immeuble et bénéficiant d'un accès distinct à celui des logements, lequel est relégué en partie arrière (accès historique);
  - l'aménagement du cabinet médical peut répondre à un besoin du quartier et n'entrave pas la reconversion des lieux en logement;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - le projet s'implante dans l'emprise des gabarits existants;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - les aménagements paysagers présentent peu de qualités;
  - le jardin est entravé, sur la droite, par un passage carrossable menant à 3 garages réhabilités, ce qui ne favorise pas les vis-à-vis;
  - les aménagements réservés à la distinction des accès (logements et cabinet médical) sont intégrés à l'ensemble;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - l'immeuble dispose, en situation existante de droit, de 3 garages aménagés dans une construction annexe;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
  - les infrastructures existantes sont conservées et l'ampleur du projet (absence d'augmentation de superficie imperméable) n'engendre pas l'application du Règlement Communal d'Urbanisme relatif à la gestion des eaux de pluie;
  - Toutefois, vu la configuration des lieux et la présence du jardin périphérique, et vu les enjeux climatiques, il s'indique de prévoir une citerne de récupération des eaux de pluie;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, 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) :
  - L'appartement du rez-de-chaussée est réduit à un studio pour faire place au cabinet médical. Ce studio, bien que présentant une superficie généreuse, présente des manquements aux normes minimales d'habitabilité en matière d'apport d'éclairage naturel;
  - L'espace living de l'appartement du rez-de-chaussée est transformé en studio. Cet espace ne respecte actuellement pas les surfaces éclairantes. Les baies des façades de la situation existante sont conservées afin de garder le caractère d'origine du bâtiment existant;

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

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 08/03/2023**  
**objet n° 04**

**Dossier 16-46237-2021 - Avis de la Commission de concertation**  
**Demandeur : Monsieur et Madame Alexandre Husting et Ilona Lelonek Husting**  
**Situation : Avenue Jean et Pierre Carsoel 90**  
**Objet : mettre en conformité et transformer une maison unifamiliale**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46237-2021 introduite, en date du 17/12/2021, modifiée (documents indicés POH-P1J-P2L et datés du 24/10/2022) le 28/10/2022 en application de l'article ou 126/1 §6 du CoBAT (ordonnance du 30/11/2017), par Monsieur Alexandre Husting et Madame Ilona Lelonek Husting;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité et transformer une maison unifamiliale sur le bien sis avenue Jean et Pierre Carsoel 90;

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

**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 des articles 216 et 207 §3, du CoBAT : demande portant sur un bien inscrit sur la liste de sauvegarde, et inscrit de ce fait d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier;

**DEMANDE D'AVIS DU FONCTIONNAIRE DELEGUE**

Considérant que la demande déroge également à l'article 4 du Titre II du règlement régional d'urbanisme, cette dérogation n'étant pas soumise aux mesures particulières de publicité;

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

Suppléments de délais en fonction des procédures et des plans modifiés;

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

17/12/2021 : dépôt de la demande;

09/02/2022 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

01/03/2022 : réception des compléments;

17/03/2022 : accusé de réception d'un dossier complet;

27/04/2022 : séance publique de la Commission de concertation et avis défavorable unanime émis en présence du représentant du Fonctionnaire Délégué;

**MODIFICATION DE LA DEMANDE SUITE A L'INTERVENTION DU FONCTIONNAIRE DÉLÉGUÉ AU TRAVERS DE L'AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION**

27/04/2022 : avis défavorable émis par le Collège des Bourgmestre et Echevins;

05/05/2022 : envoi d'un courrier du demandeur au Collège des bourgmestre et échevins l'informant de son intention de modifier sa demande en application de l'article 126/1, §2 du CoBAT et suspension du délai d'instruction - début d'un délai de maximum 6 mois pour introduire les modifications;

28/10/2022 : dépôt de plans modifiés en application de l'article 126/1, §6 du CoBAT;

23/11/2022 : accusé de réception incomplet de la demande modifiée;

25/01/2023 : accusé de réception complet de la demande modifiée, attestation de sa complétude et reprise de la procédure au stade de l'organisation d'une nouvelle séance de Commission de Concertation;

Vu l'avis conforme de la Commission de concertation du 27/04/2022 libellé comme suit :

**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, bâti de maisons et de petits immeubles, implantés en recul;
- Dans cette partie du quartier, l'avenue Jean et Pierre Carsoel est une large artère bordée par de maisons résidentielles, qui est desservie par la ligne de tram 92 de la STIB;

- La parcelle cadastrée Section D, n°117X3, sur laquelle porte la demande se situe près de l'angle aigu que forme l'avenue avec l'avenue den Doorn; Elle présente une superficie de 489 m<sup>2</sup> et une orientation nord côté avenue et sud côté jardin;
- La maison n°90 sur laquelle porte la demande présente un gabarit R+2+toit plat en façade à front de l'avenue (typologie « bel étage »); elle s'implante à l'extrémité de 4 maisons groupées, de ce fait, elle se compose de trois façades avec une zone de retrait latérale situé à gauche de la parcelle;
- Elle a été construite suite au permis octroyé 16-15990-1951 et présente un aménagement comme suit :
  - Le rez-de-chaussée contient un garage implanté en façade avant et des espaces servant; une cour couverte en béton et 5 marches sont aménagées en façade arrière;
  - Le bel-étage contient les espaces de vie; une terrasse, de superficie égale à la cour et recouvrant celle-ci, a été aménagée en façade arrière;
  - Le second étage contient deux chambres, une salle de bain et une chambre de bonne;
  - Une toiture plate (2,06m de hauteur sous plafond), de forme trapézoïdale, se situe en façade arrière de la maison; Elle recouvre une cour située au rez-de-chaussée et présente une terrasse aménagée sur sa toiture, au niveau du bel-étage; 5 marches sont aménagées dans le prolongement de la cour afin d'accéder au niveau du jardin;
- Les façades présentent un style moderne :
  - Les façades se composent d'un revêtement en enduit de teinte blanc-beige (couleur pierre de France) aux étages et d'un revêtement en briques bronzés au niveau du rez-de-chaussée;
  - La menuiserie des façades est en kosijn;
- La maison dispose également d'une zone de recul composée d'un accès vers le garage et d'un accès vers l'entrée; le niveau du jardin est plus élevé que niveau de la rue, la zone de retrait latéral est aménagée de marches à différents niveaux permettant d'accéder directement au jardin;
- La maison a fait l'objet d'une demande de permis 16-35737-2002 en vue de construire une extension (R+2) en façade arrière; ce permis a été délivré mais n'a pas été mis en œuvre;
- La maison de droite n°90A présente un gabarit R+2+toiture plate, toutefois sa hauteur de façade est plus 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 travaux suivants :
  - Le changement d'affectation du garage en bureau;
  - La transformation de la cour en salle de jeux;
  - L'aménagement d'une clôture ainsi que d'un auvent sur la zone de retrait latéral gauche;
  - Le remplacement de la porte de garage en baie;
  - La modification de couleur de façade (briques peintes en blanc);
  - Le changement de châssis sur la façade latérale droite;
- Construire un garage d'une profondeur intérieure de 9,39 mètres sur la zone de retrait latéral et abattre pour ce faire 3 arbres (un acacia, un bouleau, un épicéa);
- Réaménager la zone de recul, notamment une surface en gravier permettant le stationnement de 3 vélos;
- Aménager une terrasse au rez-de-chaussée, en façade arrière;
- Aménager un escalier en zone de jardin;
- Modification des fenêtres de la façade latérale gauche;

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

- La demande vise à mettre en conformité les transformations effectuées au cours du temps en vue d'améliorer le confort de la maison;
- Elle vise également à construire un garage et à réaménager les espaces extérieurs;
- Ces aménagements ne peuvent s'envisager en ce qu'ils portent atteinte à la typologie architecturale de la maison, à la zone de retrait latéral, à la zone de recul et ne respecte pas les normes d'habitabilité en vigueur;
- Il y a lieu de revenir à la situation de droit et d'envisager une extension en façade arrière;

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

- en matière de programme :

Cette maison a subi peu de modification intérieure :

- La chambre située au second niveau, en façade avant, a été réduite en superficie à 9,70m<sup>2</sup> car une salle de douche et un dressing ont été aménagés au centre du plateau; ces pièces ne sont accessibles que par la chambre située en façade arrière;

- Un changement d'utilisation a été effectué au niveau du rez-de-chaussée :
  - en façade avant, le garage présentant une hauteur sous plafond de 2,06 m a été transformé en un bureau, sans modification de la hauteur sous plafond; une baie remplace alors la porte de garage;
  - en façade arrière, la cour présentant une hauteur sous plafond de 2,06 m a été transformée en une salle de jeux, toutefois sans modification de hauteur de plafond;

Ces modifications ne peuvent s'envisager car elles sont contraires à l'article 4 édicté par le Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme qui impose une hauteur sous plafond pour tout espace habitable de 2,50 m et à l'article 16 du Règlement général de la bâtisse pour l'Agglomération de Bruxelles (1975) qui impose une hauteur de 2,80 m pour tout espace habitable situé au rez-de-chaussée;

Il y a lieu d'utiliser le bureau et la salle de jeux en espace servant (garage, rangement de jardin...);

○ en matière d'implantation et de gabarit :

En ce qui concerne la mise en conformité de la salle de jeux :

- La toiture trapézoïdale (ancienne terrasse), située en façade arrière a été démolie;
- À la place, une annexe, épousant cette forme trapézoïdale, a été construite au même niveau; Elle présente un gabarit Rez + toiture plate, une hauteur sous plafond de 2,06 m et un revêtement de façade en briques peintes ton blanc; Deux fenêtres ont été aménagées afin d'apporter de la lumière naturelle dans la pièce;
- Cette construction ne peut constituer un espace habitable au sens du Règlement Régional d'Urbanisme en vigueur;
- Il y a lieu de revoir la demande et d'éventuellement envisager une rénovation de cet espace;

En ce qui concerne le garage :

- Un auvent a été aménagé le long de la façade latérale, au niveau de la baie du bureau;
- Cet auvent construit sans permis ainsi que l'escalier montant à la terrasse située en façade arrière, seront démolis;
- Une nouvelle annexe sera construite le long de la façade latérale, présentant un gabarit Rez + toiture plate, une superficie de 31,42m<sup>2</sup> et une hauteur sous-plafond de 2,50 m;
- Cette annexe contiendra un garage, son volume s'aligne aux façades de la maison;
- La construction de ce garage réduit la zone de retrait latéral à une largeur de ± 1,55 m;
- De nouvelles marches seront construites le long du nouveau garage afin d'accéder au niveau du jardin;
- Cette construction ne peut s'envisager car elle réduit la zone de retrait latéral qui présente un aménagement paysager qualitatif et détruit l'angle gauche de la façade avant de la maison, élément prépondérant dans la volumétrie,

En ce qui concerne la terrasse existante située en façade arrière :

- Sa superficie sera augmentée par la construction d'une casquette protégeant la façade de la salle de jeux, lui donnant ainsi une forme rectangulaire;
- Toutefois la construction de cette casquette réduit l'apport de lumière naturelle dans une salle de jeux déficitaire en matière de hauteur sous plafond;
- Un escalier métallique sera construit le long de la limite mitoyenne de droit afin de lier le niveau du jardin à la terrasse;

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

En ce qui concerne la nouvelle terrasse :

- Une nouvelle terrasse sera aménagée au niveau du rez-de-chaussée, en façade arrière, dans le prolongement du nouveau garage; elle s'alignera à l'annexe existante située en façade arrière de la maison;

En ce qui concerne l'abattage de trois arbres et la réduction de la superficie de la zone de retrait latéral :

- Afin de construire le nouveau garage la demande prévoit d'abattre trois arbres situés sur la zone de retrait latéral et de réduire la superficie cette zone verte;
- il y a lieu de compenser l'abattage des 3 arbres par la plantation de nouveaux sujets à moyenne tige (fruitier, décoratif...),

En ce qui concerne la zone de recul :

- En situation de droit, cette zone était aménagée en jardinet avec un accès carrossable et un accès piéton;
- Toutefois suite au changement de destination du garage, la zone de recul n'a pas été adaptée;

- Aujourd'hui la demande prévoit d'aménager un nouveau garage avec un nouvel accès vers celui-ci; l'ancien accès serait transformé en zone de parcage pour vélos, composé de gravier;
- Cet aménagement ne respecte pas les prescrits de l'article 11 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme,
- Aucune dérogation n'ayant été sollicitée, cet aspect du projet n'a pas été soumis en tant que motif de mesures particulières de publicité;
- Il y a lieu de :
  - renoncer au stationnement des vélos en zone de recul à compter de l'alignement en les situant dans le bureau repris au plan,
  - proposer un aménagement en jardinet planté en pleine terre en lieu et place de ce stationnement pour vélos tel que projeté;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :  
Le nouveau garage, d'une importante profondeur, a une capacité d'abriter bien plus qu'une voiture; La zone de parcage pour vélo en zone de recul a une capacité de stationner trois vélos, alors que ces vélos pourraient se situer dans l'ancien garage, sans déroger au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme;
- quant aux autres aspects propres à la demande :  
En ce qui concerne la mise en conformité des châssis :
  - Lors du changement d'utilisation du garage, une nouvelle baie a remplacé la porte de garage;
  - Deux petites fenêtres ont été aménagées en façade arrière au niveau de la salle de jeux;
  - Les fenêtres de la façade latérale, composés de deux divisions avec une imposte et une allège, ont été remplacées par des châssis en bois de teinte blanche composés de deux divisions et une allège plus grande;
  - Ces aménagements ont été réalisés afin de se conformer aux normes d'habitabilité en vigueur; De plus, ils respectent la typologie architecturale des façades;
  - Aujourd'hui, la demande prévoit :
    - de remplacer les châssis par des châssis bois ton gris foncé;
    - d'augmenter la superficie de l'habillage (en gris foncé) qui s'étendra sur la superficie de l'allège existant;
    - d'isoler les façades par l'extérieur, ce qui apporte du relief sur les façades car un encadrement sera réaliser afin de préserver les briques de verre,
  - il y a lieu de revoir la technique d'isolation afin de préserver les caractéristiques architecturales des façades (relief lisse, une corniche accentuée,...),
 En ce qui concerne la mise en conformité des briques peintes en blanc :
  - Les briques de couleur brun ont été peintes en blanc;
  - Ce changement peut être envisagé dans le contexte du bâti des lieux;
 En ce qui concerne le nouveau garage :
  - Il présente un revêtement en enduit blanc avec une porte de garage aménagé en façade avant et une baie aménagée en façade arrière;
  - L'esthétique du garage peut s'intégrer à la typologie de la maison pour autant qu'elle soit moins visible depuis l'espace public;

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

- En ce qui concerne le motif d'avis de la Commission de concertation :
  - application de l'art. 207 §1 al.4 du CoBAT (bien à l'inventaire) :  
Ce bien est inscrit à l'actualisation de l'inventaire d'urgence (Sint-Lukasarchief - 1993-1994) ainsi qu'à l'actualisation permanente de l'inventaire régional du patrimoine architectural (DPC-DCE) car il présente un intérêt artistique, esthétique, historique et urbanistique;

Pour toutes les raisons citées ci-dessus, il y a lieu de revoir le projet afin de respecter les normes en vigueur et le style architectural de la maison;

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

**Avis D'AVORABLE 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.

**MOTIVATION DE L'ACTE**

**Considérant que la demande telle qu'introduite a été modifiée (indice POH-P1J-P2L et datés du 24/10/2022) d'initiative par le demandeur en application de l'article 126/1 du CoBAT par le dépôt de documents modifiés en date du 28/10/2022 :**

- La demande modifiée concerne les travaux suivants :
  - Mettre en conformité les travaux suivants :
    - Le changement d'affectation du garage en bureau;
    - La transformation de la cour en salle de jeux;
    - L'aménagement d'une clôture ainsi que d'un auvent sur la zone de retrait latéral gauche;
    - Le remplacement de la porte de garage en baie;
    - La modification de couleur de façade (briques peintes en blanc);
    - Le changement de châssis sur la façade latérale droite;
  - Construire un garage d'une profondeur intérieure de 8,00 mètres sur la zone de retrait latéral et abattre pour ce faire 3 arbres (un acacia, un bouleau, un épicéa);
  - Réaménager la zone de recul;
  - Démolition de la salle de jeux;
  - Construction d'une extension en façade arrière afin d'y aménager un bureau et une salle de fitness;
  - Construction d'un escalier le long de l'extension afin lier le niveau du bureau à celui des espaces de vie;
  - Modification des fenêtres situées sur la façade latérale gauche;

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

- Elle vise à améliorer le confort de la maison et également à construire deux extensions et à réaménager les espaces extérieurs;
- Ces aménagements peuvent s'envisager en ce que la typologie architecturale de la maison est respectée par le retrait de l'extension située sur la façade latérale et proposent un aménagement paysager de qualité sur la zone de recul;
- Toutefois, la dimension du garage reste trop importante, il y a lieu de la réduire afin d'avoir zone de retrait latéral plus qualitative;

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

- en matière de programme :
  - La demande modifiée propose :
    - En ce qui concerne la salle de jeux :
      - Démolir la salle de jeux et construire une extension qui contiendra un bureau de 12,80m<sup>2</sup> et une salle de fitness de 10,90m<sup>2</sup>;
      - Ces nouvelles pièces présentent une hauteur sous plafond de 2,35m, ce qui reste insuffisant pour l'article 4 édicté par le Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme qui impose une hauteur sous plafond pour tout espace habitable de 2,50m ;
      - Toutefois, considérant la typologie architecturale de la maison, l'amélioration apportée par rapport à la situation existante et la compensation apportée en terme d'apport en lumière naturelle et au rapport au jardin, ce changement d'utilisation peut s'envisager tel que proposé ;
    - Le garage existant sera transformé en un garage vélo et un débarras, ce qui respecte la réglementation en vigueur ;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - En ce qui concerne la mise en conformité de la salle de jeux :
    - L'annexe de forme trapézoïdale sera démolie afin de construire une extension de 26,86m<sup>2</sup>, de forme rectangulaire, présentant une baie et une fenêtre en façade arrière; La toiture plate se situera au niveau du salon, une terrasse sera alors aménagée dans le prolongement de celui-ci;
    - Cette construction peut s'envisager car elle respecte la typologie architecturale de la maison et offre un espace extérieur généreux aux espaces de vie; De plus, un escalier sera construit afin de lier les espaces de vie au niveau du jardin;
  - En ce qui concerne le garage :
    - L'auvent sera démoli;
    - Une nouvelle annexe sera construite le long de la façade latérale, présentant un gabarit Rez + toiture plate, une superficie de 27,20m<sup>2</sup> et une hauteur sous-plafond de 2,35m;
    - Cette annexe contiendra un garage, son volume s'aligne à la façade arrière et présente un recul de 0,74m en façade avant de la maison afin de préserver son angle gauche élément prépondérant dans la volumétrie;



- La construction de ce garage réduit la zone de retrait latéral à une largeur de 1,50m à l'endroit le plus étroit ;
- De nouvelles marches seront construites le long du nouveau garage afin d'accéder au niveau du jardin;
- Considérant que la zone de retrait latéral est une zone perméable, présentant un aménagement paysager composé d'arbres, qu'elle participe à la scénographie des abords de l'immeuble (un talus montant vers la zone de jardin) et à l'infiltration des eaux de pluie ; La construction d'un garage sur cette zone de peut donc s'envisager ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - En ce qui concerne l'abattage de trois arbres et la réduction de la superficie de la zone de retrait latéral :
    - Afin de construire le nouveau garage la demande prévoit d'abattre trois arbres situés sur la zone de retrait latéral et de réduire la superficie cette zone verte;
    - Il y a lieu de préserver ces 3 arbres qui participent à la scénographie de la zone de retrait latéral ;
  - En ce qui concerne la zone de recul :
    - La demande modifiée prévoit d'aménager la zone de recul en jardinet avec un accès vers l'entrée de la maison et une second vers le nouveau garage, ce qui respecte la réglementation en vigueur;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - Le garage existant est transformé en un débarras et un garage pour vélo;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
  - La demande modifiée propose :
    - d'isoler les façades par l'extérieur tout en avançant les ouvertures situées sur la façade avant afin d'éviter tout relief qui pourrait porter atteinte aux caractéristiques architecturales des façades (relief lisse, une corniche accentuée,...);

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

- En ce qui concerne le motif d'avis de la Commission de concertation :
  - application de l'art. 207 §1 al.4 du CoBAT (bien à l'inventaire) :
    - Ce bien est inscrit à l'actualisation de l'inventaire d'urgence (Sint-Lukasarchief - 1993-1994) ainsi qu'à l'actualisation permanente de l'inventaire régional du patrimoine architectural (DPC-DCE) car il présente un intérêt artistique, esthétique, historique et urbanistique;
    - Les modifications proposées par la demande préservent ces caractéristiques tout en augmentant son confort;

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

- supprimer le garage aménagé sur la zone de retrait latéral ;
  - préserver les 3 arbres situés sur la zone de retrait latéral ;
- 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'elle ne concerne que le nouveau garage;
  - de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce qu'il y a lieu de réduire l'impact sur la zone de retrait latérale.;

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

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

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

**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 la dérogation à l'article 4 du titre II du 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 08/03/2023**  
**objet n° 05**

**Dossier 16-46820-2023 - Enquête n° 015/23**

**Demandeur : Madame Ariane Denidder**

**Situation : Square Van Bever 3**

**Objet : Isoler la toiture par panneaux sarking entraînant une rehausse de la toiture qui sera ainsi alignée à celle des voisins mitoyens et réaliser une terrasse couverte en façade arrière, créer une baie en façade arrière et abattre un conifère**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46820-2023 introduite, en date du 11/01/2023, par Madame Ariane Denidder;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à Isoler la toiture par panneaux sarking entraînant une rehausse de la toiture qui sera ainsi alignée à celle des voisins mitoyens et réaliser une terrasse couverte en façade arrière, créer une baie en façade arrière et abattre un conifère sur le bien sis Square Van Bever 3;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) N° 3 AVENUE VAN BEVER par approuvé par arrêté royal le 06/04/1954 et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

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

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol :
  - non-respect de l'article qui prescrit " La construction d'annexes aux habitations est strictement interdite. Dans les jardins, il est formellement défendu d'ériger des constructions secondaires, quelles qu'en soient la nature, la destination ou les matériaux utilisés", en ce que, ici, la construction d'une terrasse et d'une pergola sont proposées dans cette zone;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 30/01/2023 au 13/02/2023 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *Questionnement sur le type de murs prévus de part et d'autre de la pergola et l'opacité du toit prévu;*
- *Demande de remplacement de l'arbre abattu par un autre arbre;*
- *Demande de maintien d'un autre arbre existant (taxus bacata);*
- *Demande de conserver une toiture en tuiles rouges;*

**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 :
  - Article 4 : hauteur sous plafond : « la hauteur minimum sous plafond des locaux habitables dans les combles est de 2,30 mètres. Elle porte au moins sur la moitié de la superficie de plancher », en ce, qu'ici, cette hauteur n'existe pas dans le volume existant des combles pour la chambre au dernier étage;

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

11/01/2023 : dépôt de la demande;

18/01/2023 : accusé de réception d'un dossier complet;

30/01/2023 au 13/02/2023 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

08/03/2023 : 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 émis le 06/03/2023;
- l'avis du Service Technique de la Voirie sollicité en date du 16/01/2023 et sera rendu en cours de procédure;
- l'avis du Service de l'Environnement émis le 16/02/2023;

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

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

- Le quartier résidentiel est composé de maisons d'habitation à un étage et construites par groupe de 2 ou 3;
- Le caractère du quartier est très homogène, ce qui est requis par le PPA n°3. Le square présente donc une belle unité architecturale;
- La maison faisant l'objet de la demande s'inscrit à proximité de la parcelle d'angle entre l'avenue Van Bever et le square Van Bever. Elle présente une toiture à 2 versants;
- La parcelle faisant l'objet de la demande est adossée au Site de l'IRSA;

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

- L'isolation de la toiture en sarking par la rehausse de celle-ci jusqu'au niveaux des deux voisins mitoyens;
- La démolition de la véranda existante irrégulière et la construction d'une terrasse et d'une pergola en lieu et place de celle-ci;
- La création d'une grande baie vitrée à l'arrière sur une bonne partie de la largeur de la maison;
- La création d'une chambre dans l'espace des combles, la création d'une trémie ainsi que la prolongation de l'escalier pour y mener;
- La modification de l'organisation des pièces :
  - Au rez-de-chaussée : déplacement du séjour à l'arrière, donnant sur le jardin et implantation de la cuisine à l'avant;
  - Au premier étage : suppression de la salle de bains en façade avant, remplacement par une toilette pour permettre la prolongation de l'escalier existant vers les combles, déplacement de cette salle de bain en façade arrière;
  - Au deuxième étage, sous combles : création d'une trémie et prolongation de l'escalier existant pour l'accès à une nouvelle chambre ainsi que la pose de deux velux sur le versant arrière de toiture;
- L'abattage du conifère existant, d'une hauteur d'environ 15 mètres et d'une circonférence d'environ 100 à 150 cm et son remplacement par un arbre feuillu de type catalpa;

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

- Les aménagements intérieurs sont tout-à-fait acceptables sous réserve de la dérogation au titre II du RRU pour la hauteur sous plafond de la chambre au dernier étage. Cette dérogation est acceptable car cette chambre offre un volume confortable et permet d'ajouter une chambre à cette maison qui est relativement petite;
- La terrasse telle que proposée est fort profonde et sa superficie demande à être réduite et perméabilisée pour laisser un espace de jardin libre, planté et perméable;
- La réalisation de la pergola demande des précisions, notamment sur les matériaux et sur l'éventuelle couverture de celle-ci. On parle de terrasse couverte dans la note explicative, ce qui pourrait être une contradiction avec une pergola qui n'est pas couverte, par définition et comporte un toit ajouré;
- Considérant qu'en séance, le demandeur a apporté des précisions sur les matériaux (cloisons latérales en bois) et la couverture de cette pergola/auvent (couverture vitrée en vitrage clair). Néanmoins, un plan précisant ces modifications sera nécessaire ;
- Considérant qu'en séance, le voisin demande de réaliser des cloisons latérales pas trop hautes (1,80 mètre) afin de préserver l'ensoleillement ;

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

- en matière de programme :
  - le projet conserve la nomenclature de la maison unifamiliale;
- en matière d'implantation et de gabarit :

- l'isolation de la toiture en starking n'apporte pas de commentaires, celle-ci venant s'aligner aux toitures des deux voisins mitoyens ayant déjà réalisé cette même rehausse;
- la suppression de la véranda irrégulière améliore grandement la situation du cadre bâti pour les voisins;
- le projet s'inscrit entre ses deux voisins qui comportent des annexes de même profondeur uniquement au rez et sur une largeur limitée, ce qui limite les impacts vis-à-vis des maisons voisines;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - la superficie de la réalisation de la terrasse semble trop profonde par rapport à la profondeur du jardin, il y a donc lieu de limiter celle-ci à la même profondeur que l'annexe du voisin de gauche, soit environ 470 cm pour conserver une zone de jardin perméable et plantée, dans le même esprit, les matériaux à proposer pour la terrasses devront être perméables ou semi-perméables ;

**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 l'art. 126§11 du CoBAT : dérogation à un PPAS et dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) :
  - le projet améliore les qualités d'habitabilité de la maison et s'inscrit dans l'ensemble des extensions déjà réalisées, vu les faibles superficies de ces habitations;

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

- Limiter la profondeur de la terrasse à la profondeur de l'annexe du voisin de gauche, soit environ 470 cm en lieu et place des 500 cm prévus et proposer cette terrasse en matériaux perméables ou semi-perméables (bois ajouré ou dalles perméables, par exemple) ;
- Proposer un dessin plus précis de la pergola/auvent, précisant les matériaux, les types de cloison latérales proposées (matériaux et hauteurs) ainsi que le type de couverture ;

Que cette modification répond aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que elle ne modifie pas le programme;
- d'être accessoire en ce que elle ne concerne que la terrasse;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la profondeur de la terrasse ne laisse que peu d'espace au jardin et s'implante plus profondément que le voisin le plus profond;

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

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

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

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

- ne pas planter un catalpa mais une essence d'arbre plus favorable à la biodiversité (un fruitier type pommier/poirier/cerisier.... ou de type noyer/noisetier/...);

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 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 08/03/2023**  
**objet n° 06**

**Dossier 16-46656-2022 - Enquête n° 016/23**

**Demandeur : Madame Beatriz Portas Iglesias**

**Situation : Avenue de Foestraets 71**

**Objet : mettre en conformité la construction d'une piscine semi-enterrée avec un abri télescopique bas et un local technique**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46656-2022 introduite, en date du 16/09/2022, par Madame Beatriz Portas Iglesias;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité la construction d'une piscine semi-enterrée avec un abri télescopique bas et un local technique sur le bien sis avenue de Foestraets 71;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) « N° 26 QUARTIER FOND'ROY (partie) », approuvé par arrêté royal, en date du 21/04/1958 et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

- application de la prescription générale n°0.6 du plan régional d'affectation du sol, en matière d'atteinte en intérieur d'îlot;

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

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol :
  - non-respect de l'article n°4 qui prescrit "*zone de cours et jardins - Cette zone est réservée à l'établissement de cours et jardins, de villas sur terrain de fond (voir article II : Implantation) et de petites dépendances isolées.*", en ce qu'une piscine a été construite sur la zone de cours et jardins;
  - non-respect de l'article n°4 qui prescrit "*zone de cours et jardins - Implantation des constructions secondaires, c) elles seront écartées des mitoyennetés de 2m au moins, e) distance à la limite de fond de la parcelle : minimum 3m et f) les parements extérieurs seront en matériaux identiques à ceux employés pour le bâtiment principal*", en ce que l'abris de jardin s'implante à moins de 2m des limites mitoyennes;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 30/01/2023 au 13/02/2023 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *Position de la pompe à chaleur ainsi que le local technique (proche des haies mitoyennes);*
- *Isolation de la pompe de filtration ainsi que la pompe à chaleur pour éviter les nuisances sonores;*

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

16/09/2022 : dépôt de la demande;

07/11/2022 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

11/01/2023 : réception des compléments;

20/01/2023 : accusé de réception d'un dossier complet;

30/01/2023 au 13/02/2023 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

08/03/2023 : séance publique de la Commission de concertation;

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

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise principalement par un habitat construit en ordre ouvert et implanté dans la verdure;
- Dans ce quartier, l'avenue de Foestraets est une longue artère bordée de villas implantées en retrait par rapport à l'alignement et présentant des zones de recul végétalisées;
- La parcelle cadastrée Section H, n°56/2M67, sur laquelle porte la demande présente une superficie de 753m<sup>2</sup> avec un jardin orienté nord-ouest;
- La maison n°71 sur laquelle porte la demande est une villa de forme "L" implantée en retrait dont la zone de recul présente un accès descendant vers le garage; Elle présente deux zones de retrait latéral végétalisées avec un accès vers l'entrée principale située sur la façade latérale droite;
- Le bâti environnant présente des zones de jardins végétalisés dont certaines présentent des piscines aménagées en fond de jardins;
- La maison voisine de droite (n°69) et la maison voisine de gauche (n°77) présentent des constructions aux gabarits similaires à la maison faisant l'objet de la demande; La maison n°69 présente une piscine dans le sens de la longueur du terrain;
- La parcelle arrière, accessible par l'avenue de l'Aiglon n° 38, est bâtie par une maison d'habitation le long de la rue et comporte une piscine ouverte implantée dans le sens de la longueur du terrain;

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

- Mettre en conformité :
  - La construction d'une piscine semi-enterrée;
  - La construction d'un mur de soutènement avec quelques marches;

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

- La demande vise à mettre en conformité la construction d'une piscine couverte en façade arrière avec un mur de soutènement et l'installation d'une cabane de jardin en fond de parcelle;
- Ces constructions ont été exécutées entre 2019 et 2021;
- La piscine hors sol a été aménagée afin de lui permettre de conserver un raccord avec le niveau habitable de la maison, ce qui lui confère un impact non négligeable sur la parcelle et au détriment de la valorisation de ses aménagements paysagers mais engendrant également un impact certain envers les parcelles voisines ;

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

- en matière d'implantation et de gabarit :
  - En ce qui concerne la piscine de 7,91m sur 3,43m construite sur la partie droite de la zone de jardin, à une distance de minimum 3m des limites mitoyennes :
    - Elle est entourée par une margelle en pierre naturelle de 0,37m et une terrasse en dalle de béton de 1,90m de profondeur aménagée au nord de la piscine;
    - Au sud de la piscine se situe une terrasse directement connecté à la façade arrière de la maison;
  - En ce qui concerne la pompe à chaleur, située au fond de la partie gauche de la parcelle :
    - Une pompe à chaleur présentant une puissance de 17,5Kw chauffera l'eau de la piscine;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - La zone de jardin présente une légère déclivité vers le fond de la parcelle;
  - Lors de la construction de la piscine, le relief du sol a été modifié afin d'aligner le niveau de la piscine, de la terrasse et la partie supérieur du terrain;
  - Un mur de soutènement (±1,00m) a été créé avec 4 marches permettant d'atteindre la partie basse du jardin;
  - Les limites de la parcelle présentent des plantations de haies, d'arbres et d'arbustes permettant ainsi de privatiser la zone de jardin;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
  - Selon la note complémentaire, la vidange de la piscine est effectué via l'évacuation vers l'égout, ce qui ne peut s'envisager au regard du règlement communal de la gestion des eaux de pluie; Il y a lieu de respecter l'article 14 de ce règlement qui prescrit :
    - *"Les propriétaires de piscines sont tenus de respecter les conditions suivantes :*
      - A) *seules les eaux évacuées suite à des opérations de nettoyage et de rinçage du filtre d'une piscine 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 50 mm maximum;

- B) une vidange complète de la piscine ne peut être réalisée que par un vidangeur agréé;
- C) 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 ou rejetées dans l'environnement";

○ quant aux autres aspects propres à la demande :

- La piscine est éclairée par deux lampes LED dont la couleur n'est pas précisée;
- L'éclairage de la piscine peut s'envisager, toutefois la couleur doit être ambre au regard de la protection de la faune;
- La piscine est également couverte par une couverture télescopique de 8,55m de longueur, 4,64m de largeur et une hauteur de ±1,00m;
- Cette couverture accentue la construction sur la zone de jardin, porte une atteinte visuelle en qu'elle ne permet pas une vision dégagée et ne s'intègre pas à la scénographie de la zone de jardin ;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête :
  - application de l'art. 126§11 du CoBAT : dérogation à un PPAS 26 - non-respect de l'article n°4 qui prescrit "zone de cours et jardins"
    - En ce qui concerne la cabane de jardin :
      - Elle contient les techniques de la piscine et s'implante à moins de 2m de la limite mitoyenne, ce qui ne respecte pas l'article du PPAS;
      - Il y a lieu de la déplacer de 3,00m afin de respecter cet article et de réduire les nuisances sonores;
    - En ce qui concerne la piscine :
      - Elle a été construite par le demandeur sur la zone de cours et jardin ;
      - La piscine hors sol est implantée en-dehors de la zone de bâtisse du PPAS, ce qui ne peut garantir ni le maintien des caractéristiques paysagères du jardin, ni une transition harmonieuse entre les parcelles;
      - La construction présente un impact volumétrique considérable sur la parcelle en terme d'impact sur le relief, en terme d'imperméabilisation de la zone de jardin et ne respecte pas l'esprit du PPAS en terme d'aménagement paysager ;
  - application de la prescription générale n°0.6 du plan régional d'affectation du sol, en matière d'atteinte en intérieur d'îlot :
    - Selon la PPAS, la zone de cours et jardin ne peut pas présenter de construction autre qu'une cabane de jardin;
    - Or une piscine a été construite avec une couverture mobile;
    - L'aménagement de la piscine hors sol est assimilée à une construction car présentant une rehausse de plus de 50cm par rapport au niveau naturel du terrain; Elle s'implante sur la zone non constructible du PPAS;
    - De plus, un changement de relief a été effectué afin de lui permettre de conserver un raccord avec le niveau habitable de la maison, ce qui lui confère un impact important sur la zone de jardin ;
    - De ce fait, cette option porte atteinte tant aux qualités paysagères de la parcelle, et vu son implantation, de l'intérieur de l'îlot;
    - Les installations techniques non intégrées et non protégées contribuent également à l'accentuation des impacts néfastes envers le voisinage;
    - Cette mise en conformité ne peut s'envisager ;

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

**Avis D'AVORABLE**

- 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 08/03/2023**  
**objet n° 07**

**Dossier 16-46703-2022 - Avis de la Commission de concertation**

**Demandeur : Monsieur Christophe Lucet**

**Situation : Avenue Winston Churchill 216**

**Objet : aménager une terrasse sur une toiture plate en façade arrière, agrandir la baie de la chambre en façade arrière, remplacer les châssis à l'identique, placer un caisson à store extérieur au niveau de deux baies en façade avant**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46703-2022 introduite, en date du 07/10/2022, par Monsieur Christophe Lucet;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à aménager une terrasse sur une toiture plate en façade arrière, agrandir la baie de la chambre en façade arrière, remplacer les châssis à l'identique, placer un caisson à store extérieur au niveau de deux baies en façade avant sur le bien sis avenue Winston Churchill 216;

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

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

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

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

07/10/2022 : dépôt de la demande;

01/12/2022 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

22/12/2022 : réception des compléments;

02/02/2023 : accusé de réception d'un dossier complet;

08/03/2023 : séance publique de la Commission de concertation;

**MOTIVATION DE L'ACTE**

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est résidentiel, composé d'immeubles à appartements multiples implantés en mitoyenneté et en recul et dont les typologies sont variables;
- L'immeuble sur lequel porte la demande, construit fin des années 1980, suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-30663-1989, comporte un gabarit R + 6 + 1 étage en recul à toiture plate et 9 logements;
- L'appartement concerné par la demande est situé au 1<sup>er</sup> étage avec un programme de 4 chambres situées en façade arrière;
- La situation de fait correspond à la situation de droit, hormis quelques légères modifications au niveau du cloisonnement intérieur et la pose de dalles au niveau de la toiture plate au 1<sup>er</sup> étage, en façade arrière;
- La façade avant se compose d'un mélange de matériaux avec de la pierre bleue et de la pierre composite de ton blanc cassé et les châssis sont en aluminium de ton blanc, et dont les profilés sont fins;
- Le bâtiment mitoyen de gauche est légèrement moins profond et le bâtiment mitoyen de droite est plus profond avec un recul d'1,90m;

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

- L'aménagement d'une terrasse sur la plateforme en façade arrière;
- La suppression de l'allège de la baie menant à la terrasse;



- La pose de store au niveau de deux baies en façade avant;

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

- La demande porte uniquement sur l'appartement du 1<sup>er</sup> étage et ne prévoit aucune modification de volume;
- En ce qui concerne l'aménagement de la terrasse sur la toiture plate :
  - Au regard du recul maintenu d'au moins 1,90m par rapport à la limite mitoyenne de droite, une terrasse d'une dimension d'environ 5,50m<sup>2</sup> peut être envisagée;
  - Le solde, la partie inaccessible sera végétalisée de type extensive;
  - Cette partie doit rester impérativement inaccessible;
  - Il est à noter que le développé de la balustrade sur tout le développé de la façade arrière, existe déjà en situation de droit;
- En ce qui concerne la suppression de l'allège :
  - Cette allège n'existe pas en situation de droit et sa réouverture permet l'utilisation de la terrasse;
  - Cette suppression d'allège n'induit aucun travaux d'ordre structurel et peut être envisagé;

**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 la prescription particulière 21 du PRAS (modification visible depuis les espaces publics) :
  - En ce qui concerne la pose du store :
    - il est préjudiciable pour la cohérence de la façade avant d'avoir ponctuellement des surépaisseurs au niveau;
    - par ailleurs, il n'est joint aucune documentation à la demande et l'analyse n'a pu être effectuée afin de déterminer l'impact sur la lecture des fin profilés de châssis en aluminium et par rapport à l'ensemble de la façade;
    - cependant considérant, justement la fine épaisseur des châssis, l'intégration d'un store sera visible et induira une incohérence par rapport à l'ensemble de la façade au sein d'une voirie située en ZICHEE;

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

- renoncer à la pose de stores intégrés;

Que cette modification répond aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé ;
- d'être accessoires en ce qu'il s'agit uniquement d'un accessoire ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la façade doit conserver sa cohérence dans son ensemble ;

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

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

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

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

**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 08/03/2023**  
**objet n° 08**

**Dossier 16-46701-2022 - Enquête n° 020/23**

**Demandeur : Monsieur Jean-Yves Thiry-Marchal**

**Situation : Square Georges Marlow 34**

**Objet : transformer une maison d'habitation unifamiliale en vue d'y aménager un centre de répit pour 10 enfants non-autonomes**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46701-2022 introduite, en date du 06/10/2022, par Monsieur Jean-Yves Thiry-Marchal;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à transformer une maison d'habitation unifamiliale en vue d'y aménager un centre de répit pour 10 enfants non-autonomes sur le bien sis square Georges Marlow 34;

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

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

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

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

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
  - non-respect de l'article n°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. ", en ce que l'escalier de secours dépasse la construction la plus profonde;

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

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/02/2023 au 20/02/2023 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

06/10/2022 : dépôt de la demande;

18/11/2022 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

05/12/2022 : réception des compléments;

01/02/2023 : accusé de réception d'un dossier complet;

06/02/2023 au 20/02/2023 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

08/03/2023 : séance publique de la Commission de concertation;

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 01/02/2023;

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

**MOTIVATION DE L'ACTE**

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat construit en ordre fermé, à l'alignement et composé de maisons de rapport et d'immeubles à appartements;
- Dans ce quartier, le square Georges Marlow est une place :
  - délimitée par des maisons de maîtres et des immeubles à appartement;
  - composée d'un rondpoint, d'un petit parc et d'une zone de parking;
- La parcelle cadastrée Section B, n°21T4, sur laquelle porte la demande se situe à l'ouest du square, devant une place; Elle présente une zone de jardin végétalisée et orientée ouest;
- La maison unifamiliale n°34 sur laquelle porte la demande présente un gabarit Rez+1+toiture à versants avec des façades de près de 11m de largeur; Elle se compose également de deux pièces en enfilade et d'une annexe de ±5,30m de profondeur;
- Cette maison a été construite suite à l'octroi du permis d'urbanisme 16-1022-1924; Les plans introduits à cette époque, nous informent d'un aménagement comme suit :
  - Le sous-sol se compose de fondations ainsi que de caves;
  - Le rez-de-chaussée présente un hall situé au centre de la maison avec du côté gauche les espaces de vie et du côté droit du hall un garage, une salle d'attente et un bureau pour profession libérale; Deux annexes sont aménagées en façade arrière le long du mur mitoyen droit avec des espaces servants et une cuisine;
  - Le premier étage se compose de quatre chambres et une salle de bain;
  - Les combles sont aménagés en mansardes et en grenier;
  - La façade avant se compose d'un revêtement en briques rouges, des linteaux et allèges en pierre blanche et des fenêtres en bois (châssis en divisions de châssis);
  - La façade arrière se compose d'un revêtement en ciment et d'une menuiserie également en bois (portes, fenêtres et corniche);
- Le permis d'urbanisme 16-8238-1934 a autorisé la transformation de la maison :
  - Au niveau du sous-sol où une nouvelle bouche d'aération a été aménagée avec un nouveau local pour la chaudière et un espace de stockage de charbon;
  - Au niveau du rez-de-chaussée où le garage et la salle d'attente ont été assemblés en une seule pièce afin de créer un fumoir;
  - La façade avant a également été transformée afin d'aménager une fenêtre plus grande pour le fumoir;
- Le permis d'urbanisme 16-29083-1983 a refusé la transformation de la façade avant car la proposition ne s'intègre pas aux caractéristiques urbanistiques de la zone ZICHEE et ne respecte pas le style architectural de la maison;
- Le permis d'urbanisme 16-39154-2009 a autorisé la démolition des annexes existantes et la construction d'annexe actuelle, c'est-à-dire une annexe occupant toute la largeur de la parcelle où la toiture plate a été aménagée en une terrasse; Ce permis a également autorisé les transformations suivantes :
  - Le rez-de-chaussée présente des espaces de vie généreux, ouverts sur le jardin;
  - Le premier étage est resté inchangé;
  - Les combles ont été transformés en quatre chambres avec leurs salles de bain privées;
  - La façade avant est restée inchangée par rapport au permis précédent;
  - La façade arrière est alors plus moderne, les fenêtres ont été remplacées par du double vitrage en bois et une grande baie liant les espaces de vie au jardin;
- Bien que la maison a été construite en 1924, elle n'est pas reprise à l'inventaire du patrimoine;
- La maison voisine de droite (n°36) et la maison voisine de gauche (n°33) présentent un gabarit rez+2+toiture à versants; Elles présentent chacune en façade arrière une annexe plus profonde que la maison concernée par la demande;

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

- Changement d'affectation d'un logement en un centre de répit pour les enfants non-autonomes;
- Modifications intérieures (agrandissement des pièces de vie);
- Construction d'un escalier de secours en façade arrière de la maison;
- Remplacement des châssis situés au rez-de-chaussée en façade avant;

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

- Le programme de bed & breakfast décrit dans la note explicative n'a pas fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme; Cette activité n'est pas prise en compte;

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

- La demande vise à changer l'affectation unifamiliale de la maison en un centre de répit pour enfants non-autonomes;
- Pour ce faire, elle doit répondre aux conditions émises par le SIAMU, suite à une pré analyse du projet;
- Considérant le gabarit de la maison est adéquat au programme prévu par la demande, ce projet peut s'envisager;
- Toutefois, il y a lieu de mieux intégrer l'escalier de secours situé au rez-de-chaussée de la façade arrière;

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

- en matière d'implantation et de gabarit :
  - Le gabarit de la maison sera préservé dans son ensemble;
  - En façade arrière, deux escaliers seront construits le long de la façade arrière :
    - Ils lieront tous des étages au niveau du jardin;
    - Ils seront construits en une structure légère métallique;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - Une terrasse en bois est aménagée en façade arrière; Elle fait la largeur totale de la façade arrière ( $\pm 10,50\text{m}$ ) et présente une profondeur de  $4,00\text{m}$ ;
  - Considérant le programme proposé par la demande ainsi que la superficie généreuse du jardin, la dimension de cette terrasse peut s'envisager;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
  - Aucune modification ne sera effectuée en façade avant;
  - Une modification importante sera effectuée en façade arrière :
    - Au niveau du premier étage, la porte fenêtre située à droite de la maison sera transformée en une porte vitrée afin de créer un accès de secours; Les châssis de la fenêtre centrale seront remplacés par des châssis anti-feu, identiques à la division de la fenêtre existante;
    - Au niveau du second étage, la fenêtre existante éclairant la cage d'escalier sera supprimée et remplacée par une porte liant le hall du second étage à la nouvelle cage d'escalier métallique;
  - Les modifications effectuées en façade arrière peuvent s'envisager au regard du style contemporain de la façade et de leurs intégrations harmonieuses;

**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 :
  - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
    - L'escalier métallique présente une profondeur de  $\pm 5,80\text{m}$  au niveau du rez-de-chaussée, ce qui dépasse la façade arrière des constructions voisines;
    - Considérant que l'activité nécessite une seconde sortie de secours, imposée par le SIAMU, la construction de l'escalier peut s'envisager ;
    - Toutefois, l'escalier métallique situé au rez-de-chaussée coupe la terrasse extérieure en deux ; Afin de préserver cet espace, il y a lieu de déplacer l'escalier le long de la limite mitoyenne de droite ;
    - L'escalier de secours situé aux étages supérieur respecte le code civil en ce qu'elle présente une distance de  $2\text{m}$  de la limite mitoyenne de droite ;
  - application de la prescription générale 0.12 du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) :
    - La demande effectue un changement d'affectation transformant la maison unifamiliale en un équipement collectif, un centre de répit pour enfants non-autonomes, âgés de 3 à 15 ans souffrants de pathologies lourdes (surdité, cécité, mutisme) liées à un déficit mental; Il s'agit d'un centre utilisé de manière temporaire, accueillant des enfants pour une durée maximale de 7 jours ;
    - La projet propose un aménagement comme suit :
      - Le sous-sol ne sera pas modifié en ce qu'il contiendra toujours des caves;
      - Le rez-de-chaussée contiendra les espaces de vie sur la partie gauche de la maison et en façade arrière (cuisine ouverte sur le jardin); Sur la partie droite de la maison seront aménagés une chambre   la place du boudoir existant avec sa salle de bain privé (en façade avant) et un bureau (en façade arrière);
      - Le premier étage ne sera pas modifié en terme d'aménagement (quatre chambres et une salle de bain;

- Sous les combles, un sas sera créé avec un accès en façade arrière vers le nouvel escalier de secours;
- Ce centre présentera alors 9 chambres et 6 salles de bains;
- Afin de mettre en place ce programme, des cloisons seront démolis afin d'agrandir les espaces de vie et les portes seront remplacées afin de respecter les demandes du SIAMU;
- Ce nouveau programme peut s'envisager car la typologie de la maison permet l'installation de ce genre de programme;

**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 la prescription particulière 21 du PRAS (modification visible depuis les espaces publics) :
    - Le square Georges Marlow se situe sur une zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement;
    - Ce square est en partie bordé de maisons reprises à l'inventaire du patrimoine car elles présentent des intérêts artistiques, esthétiques, historiques et urbanistiques;
    - La maison concernée par la demande sera modifiée en façade avant par le remplacement des châssis en bois au rez-de-chaussée pour respecter les conditions émises par le SIAMU;

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

- aménager l'escalier de secours métallique le long de la limite mitoyenne de droite ;

Que cette modification répond aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme de la maison est conservé ;
- d'être accessoires en ce qu'elle ne concerne que l'escalier de secours ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce qu'il y a lieu de respecter le code civil ;

Considérant que cette modification est telle que l'article 126/1 §5 – 191 §4 du CoBAT est d'application;

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

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

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

**Avis FAVORABLE** unanime 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 la dérogation 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 08/03/2023**  
**objet n° 09**

**Dossier 16-46756-2022 - Enquête n° 014/23**

**Demandeur : S.R.L. Uptown Invest c/o Monsieur Lesly-John Gentric**

**Situation : Rue Beeckman 62**

**Objet : démolir un immeuble à front de voirie et construire un immeuble de trois logements**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46756-2022 introduite, en date du 30/11/2022, par la S.R.L. Uptown Invest c/o Monsieur Lesly-John Gentric;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à démolir un immeuble à front de voirie et construire un immeuble de trois logements sur le bien sis rue Beeckman 62;

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 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 qui prescrit "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", en ce que la nouvelle construction dépasse la profondeur du bien mitoyen de droite;
  - non-respect de l'article n°5 - hauteur de la 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 façade dépasse la hauteur de la façade du bien mitoyen de droite;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 30/01/2023 au 13/02/2023 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

Considérant que la demande déroge également à l'article 6 du Titre VIII du règlement régional d'urbanisme, cette dérogation n'étant pas soumise aux mesures particulières de publicité en matière de nombre d'emplacements de parking à prévoir au sein d'un immeuble de logements multiples;

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

30/11/2022 : dépôt de la demande;

18/01/2023 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;

30/01/2023 au 13/02/2023 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

08/03/2023 : séance publique de la Commission de concertation;

**CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES**

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

- l'avis du Service Technique de la Voirie sollicité en date du 18/01/2023 et émis le 16/02/2023 :

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

**Implantation altimétrique**

Principes généraux :

Cotation altimétrique : le projet sera référencé altimétriquement tant par rapport à l'espace public que par rapport aux constructions voisines. A cet effet, le plan d'implantation comportera deux repères altimétriques au sol (des altitudes de toitures ne suffisent pas) fixes et clairement identifiables sans équivoque, situés de préférence à l'extérieur du chantier (idéalement : seuil de porte d'une construction voisine ou taque d'égout).

L'implantation altimétrique du projet ne peut en aucun cas nécessiter une modification de niveau en espace public, le trottoir ou accotement devant conserver un profil en long rectiligne sans variation de pente; la pente transversale vers la bordure ne peut excéder 2% (Règlement Régional d'Urbanisme).

Le rattrapage de niveau entre un seuil et le revêtement du trottoir sera réalisé exclusivement en espace privé.

Le niveau existant du trottoir doit être indiqué devant chaque accès piéton ou carrossable à créer, ainsi que l'altitude du seuil à poser.

Quant à la présente demande :

Les plans doivent être complétés d'une référence altimétrique sur un seuil voisin, un niveau trottoir étant trop imprécis et un niveau de corniche non stationnable avec une mire.

L'élévation à rue révèle une différence de niveau d'une douzaine de centimètres entre l'extrémité droite du seuil de garage et le trottoir; le demandeur est averti qu'il lui sera strictement interdit de modifier le pavage du trottoir pour réduire cet écart.

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 18/01/2023 et émis le 15/02/2023 et joint à la demande;

**MOTIVATION DE L'ACTE**

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat en ordre continu formé à la fois de maisons unifamiliales, de petits immeubles de logements et d'ensemble plus importants abritant des maisons de repos;
- Situé au centre de la Commune, le parcellaire est étroit et dense et la plupart des maisons anciennes ne disposent pas de garage;
- La parcelle initiale concernée par la demande comporte une maison datant du début du XX<sup>ème</sup> siècle ainsi que ses annexes, implantée en retrait par rapport à l'alignement de la voirie, et un garage avec un logement à l'étage;
- La maison existante, au n°60, a été octroyée par le permis d'urbanisme n° 16-4066-1928;
- Le permis d'urbanisme n° 16-15506-1951 a octroyé la construction d'un garage accessoire pour le n°60
- Le permis d'urbanisme n° 16-27486-1975 a octroyé la construction d'un bâtiment à l'alignement, constituant le n°62, pour une salle d'exposition et un bureau et le permis d'urbanisme n° 16-30604-1989 a octroyé la rehausse du bâtiment et l'aménagement d'un garage avec un logement dans les combles;
- Dans le cadre de la demande de permis actuelle, un plan de bornage a été réalisé par un géomètre afin d'acter une division notariale, entre les parcelles du n°60 et du n°62;
- La parcelle est étroite et d'une profondeur de presque 80m;
- Le jardin est largement végétalisé;
- La zone de recul du n° 60, est fortement imperméabilisée au profit de parking extérieurs, seul est maintenu un magnolia et la zone de recul du n°62 est également totalement imperméabilisée au profit des deux garages;
- Les bâtiments mitoyens, sont anciens et comportent des typologies inhérentes à leurs époques de construction;

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

- Le programme prévoit la démolition du garage et logement existants à l'alignement et la reconstruction d'un immeuble de trois logements;

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

- La maison existante du n°60 est conservée et rénovée, via des actes et travaux non soumis à permis d'urbanisme;

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

- en matière de programme :
  - le nouvel immeuble comporte 3 logements, dont 2 duplex, l'un au rez-de-chaussée et sous-sol et l'autre aux 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étages, le 1<sup>er</sup> étage étant occupé par un appartement d'un seul niveau;
  - ces logements comportent entre deux et trois chambres ainsi que des espaces extérieurs, soit le jardin, soit des terrasses en façade avant et/ou arrière;
  - le plus grand logement, le duplex bas, de trois chambres, situé au rez-de-chaussée et rez-de-jardin, est en communication directe avec le jardin;

- en matière d'implantation et de gabarit :
  - le nouvel immeuble s'intègre dans les gabarits des bien qui lui sont mitoyens, autant par rapport au n°60 qu'au n°64;
  - la bâtiment comporte un rez-de-chaussée + 2 niveau + 1 étage en recul et les raccords ont été uniquement étudiés par rapport au bâtiment existant du n°60;
  - le retrait du dernier étage, permet l'aménagement d'une terrasse qui ne répond pas au Code civil en matière de servitudes de vues, en proposant un recul par rapport à la limite mitoyenne de gauche, inférieur à 1,90m;
  - la hauteur de façade induit une dérogation à l'article 5 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme;
  - la façade latérale du nouveau bâtiment, ne répond pas aux dispositions du Code civil en matière de servitudes de vues, en effet, celle-ci et son vitrage sont situés à moins d'1,90m de la nouvelle limite mitoyenne, la façade doit être reculée afin de garantir au moins 1,90m sur tout le développé de façade ou la servitude de vue doit être actée;
  - la profondeur du bâtiment, induit une dérogation à l'article 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme et ce malgré le positionnement d'un patio permettant de dégager les vues autant pour le logement du rez-de-chaussée que pour le bâtiment mitoyen de droite;
  - en ce qui concerne l'implantation du nouveau bâtiment, bien que la partie en mitoyenneté avec le n°60, lui soit accolé, la partie avant qui rejoint l'alignement de la voirie, propose un dégagement d'environ 1,50m, afin de proposer une respiration et une visibilité sur la façade du n°60 pour les piétons, pour autant;
  - ce recul d'1,50m reste insuffisant afin de répondre à cette volonté de dégagement visuel sur l'habitation ancienne, et il y a lieu de prévoir davantage de recul et de légèreté aux niveau des façades avant ;
  - le rez-de-chaussée doit rester aligné par rapport aux façades mitoyennes et les étages doivent proposer davantage de reculs afin de dégager entièrement l'angle ;
  - par ailleurs, l'arche au rez-de-chaussée, impacte fortement visuellement l'espace et ferme les vues, considérant que l'espace couvert ne peut en aucun cas servir de zone de parking, il y a lieu de renoncer à cette arche, et d'autant plus que les façades doivent être reculées ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - le jardin reste inchangé;
  - il est prévu d'améliorer la situation de la zone de recul au n°60 en restituant la zone imperméable occupée par des véhicules, pour une zone végétalisée comportant des plantation ainsi qu'une haie à l'alignement;
  - le magnolia est conservé, toutes les mesures de protection devront être mise en œuvre pendant le chantier;
  - la zone de recul du n°62, est supprimée au profit d'un alignement de la construction sur l'alignement générale des bâtisses;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - il est prévu un garage fermé pour un véhicule ainsi qu'un espace de parking extérieur mais couvert pour personne à mobilité réduite;
  - cependant l'emplacement extérieur mais couvert, ne peut être accepté au regard de la volonté d'ouvrir les vues sur l'ensemble de la parcelle et considérant que cet espace fait encore partie de la zone de recul ;
  - il ne peut être autorisé qu'un seul emplacement de parking sur la parcelle, celui situé dans le volume fermé et de ce fait, le nombre proposé d'emplacement de parking déroge à l'article 6 du Titre VIII du Règlement Régional d'Urbanisme;
  - afin de pallier le manque d'un emplacement de parking, il est proposé un local pour le stockage des vélo aisément accessible depuis l'espace public;
  - cependant ce local ne respecte pas les dimensions minimales à prévoir afin d'accueillir au moins un vélo par chambre ;
  - il est également à noter, la proximité de lignes de transports en commun autant chaussée d'Alseberg que vers Gatti de Gamond;
  - dès lors, la dérogation est acceptable;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
  - le projet tend à minimiser les surface imperméables, en utilisant des matériaux perméables pour les accès;



- il est prévu l'installation de citerne de stockage des eaux pluviales, en zone arrière, et dont les dimensionnements ont été calculés en fonction du Règlement Communal en matière de gestion des eaux pluviales;
- ces eaux récupérées sont réutilisées pour les WC ainsi que l'arrosage du jardin et le trop plein est ré infiltré in-situ;
- l'installation de toiture végétalisées ainsi que le maintien d'une lame d'eau au niveau des acrotères, permettent de temporiser le rejet des eaux pluviales au sein de l'égouttage public;
- quant aux aspects techniques :
  - afin de proposer des performances énergétiques répondant à la réglementation actuelle, et en basse énergie, il est prévu la pose de panneaux photovoltaïques (sur la toiture plate à l'arrière), des chaudières au gaz individuelles, du triple vitrage, un système de ventilation de type D, double-flux, ainsi qu'une bonne étanchéité à l'air et un débit de fuite d'air limité;
- en ce qui concerne les normes PMR :
  - la demande n'a sollicité aucune dérogation alors que les nouveaux logements ne comportent aucun accessibilité adapté aux personnes à mobilité réduite en dehors de la rampe prévue pour le logement du fond ;
  - considérant que les deux logements dans le bâtiment avant, ne sont accessible qu'à partir du 1er étage et qu'au regard de l'espace disponible il n'est pas possible d'implanter un ascenseur adapté aux dimensions PMR, il y a lieu de solliciter les diverses dérogations ;
- en ce qui concerne le traitement des façades :
  - les façades sont largement vitrées, tant pour garantir un apport en éclairage naturel qualitatif que pour l'esthétique des façades afin de les rendre plus légère dans un contexte de parcelle étroite, tout en tendant à libérer la vue sur le bâtiment existant du n°60, implanté en retrait;
  - un langage vertical est proposé au niveau des montants de châssis en aluminium de ton bronze et les parapets en béton, au droit des dalles, restitue un dessin horizontal propre aux bâtiments du début du XXe siècle, à l'instar des biens voisins de gauche;
  - l'ensemble des bardages sont également en aluminium de ton bronze, ce qui garantit une forme de légèreté à l'ensemble;
  - il est également proposé, devant les vitrages, des lisses afin de végétaliser les façades et préserver l'intimité;

**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) :
  - au niveau du rez-de-jardin, le dépassement du nouveau bâtiment est conséquent, à savoir 13,71m;
  - cependant, il est proposé d'une part un patio qui est aligné à la profondeur du bâtiment mitoyen de gauche et sur une profondeur de plus de 8m et d'autre part un rabaissement partiel de la toiture au niveau de la mitoyenneté afin de limiter voire éviter toute rehausse en mitoyenneté;
  - la partie gauche du bâtiment, en recul de 3m par rapport à la mitoyenneté de droite, reste quant à elle dans le gabarit de la maison n°60;
- dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant) :
  - bien qu'aligné en terme de gabarit, la façade avant dépasse, en hauteur, le niveau de façade du bâtiment mitoyen de droite, n° 64;
  - la situation actuelle, offre un bâtiment peu intégré tant au niveau de son esthétique que de sa volumétrie, laissant le pignon du bien mitoyen de droite, n°64, largement visible;
  - la construction telle que proposée, vient habiller ce pignon en proposant une architecture volontairement contemporaine avec des toitures plates;
  - dès lors, il est difficile de proposer un alignement parfait par rapport à un bâtiment comportant une toiture mansardée, tout en garantissant des hauteurs sous-plafond de qualité et répondant aux normes et tout en garantissant la possibilité de positionner dans le faux-plafond tous les systèmes de ventilations inhérents d'un bâtiment basse énergie;
  - par ailleurs, bien que cette prescription ne soit valable que pour les hauteurs de toiture, la pente de la rue permet de justifier une façade légèrement plus haute, tout en restant inférieure au bâtiment de droite qui ne lui est pas mitoyen mais qui permet de garantir une skyline cohérente au sein de ce tronçon de la rue;
  - cependant, un recul plus important des façades des étages, permettrait d'atténuer visuellement cette dérogation

- application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) :
  - la demande porte sur la démolition de bâtiments et annexes construits entre 1951 et 1975, dont un logement;
  - ces ouvrages sont vétustes et peu adaptés aux besoins actuels, et ce y compris le logement uniquement situé dans les combles et dont l'accès se fait, via l'extérieur et à l'arrière du bâtiment;
  - il est à noter que le logement existant ne dispose pas d'espace extérieur et ne comporte qu'une seule chambre;
  - les trois logements proposés répondent aux besoins actuels en matière d'habitabilité et proposent une surface totale de logement supérieure à la situation actuelle et sont totalement conforme aux articles du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme et tendent même à respecter les volontés du nouveau Règlement Régional d'Urbanisme actuellement à l'étude, en proposant des logements dont le nombre de chambres est mixte et garantissant chacun des espaces extérieurs;

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

- maintenir la façade avant du rez-de-chaussée et du 1<sup>er</sup> étage à l'alignement, en prévoyant une terrasse rentrante à l'angle gauche du bâtiment ;
- reculer la façade du 2<sup>e</sup> étage d'au moins 3m par rapport à l'alignement et reculer le 3<sup>e</sup> étage en conséquence ;
- solliciter les dérogations au Titre IV du Règlement Régional d'Urbanisme concernant les normes PMR et rendre au moins l'un des logements accessible aux personnes à mobilité réduite ;
- renoncer à une arche en béton au niveau du rez-de-chaussée ;
- renoncer à l'emplacement de parking extérieur mais couvert ;
- Respecter le Code Civil en matière de servitudes de vues, au niveau de la façade latérale, par rapport à la nouvelle mitoyenneté, en prévoyant un recul d'au moins 1,90m ou fournir un accord entre propriétés ;
- Augmenter la surface allouée au rangement des vélos conformément au calcul suivant : un vélo par chambre et 2m<sup>2</sup> par vélo, ainsi qu'au moins un vélo-cargo ;
- Compléter les plans d'une référence altimétrique sur un seuil voisin;

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'indications au plan, et de recul de façades et de terrasses;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la demande doit répondre au code civil en matière de servitudes de vues;

Considérant que ces modifications sont telles que l'article 191 §5 du CoBAT est d'application et que la précodéure devra être reprise au stade de l'envoi de la demande au Fonctionnaire Délégué pour octroi des dérogations au Titre IV du Règlement Régional d'Urbanisme concernant les normes PMR ;

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

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

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

**Avis FAVORABLE unanime et conditionnel** de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au règlement régional d'urbanisme, articles n°4 et n°6 du Titre I et article n°6 du Titre VIII du 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 08/03/2023**  
**objet n° 10**

**Dossier 16-46747-2022 - Enquête n° 013/23**

**Demandeur : S.A. SEGINVEST - Madame Pascale Moës**

**Situation : Rue Vanderkindere 86**

**Objet : changer l'affectation d'un rez-de-chaussée commercial en un logement une chambre avec extension et remise et mettre en conformité les deux logements aux étages**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46747-2022 introduite, en date du 21/11/2022, par S.A. SEGINVEST - Madame Pascale Moës;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à changer l'affectation d'un rez-de-chaussée commercial en un logement une chambre avec extension et remise et mettre en conformité les deux logements aux étages sur le bien sis rue Vanderkindere 86;

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°0.6 du plan régional d'affectation du sol, en matière d'atteinte en intérieur d'îlot.;

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

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
  - non-respect de l'article n°4 - Profondeur qui prescrit "*§ 1. Au niveau du rez-de-chaussée et des étages, la profondeur maximale hors-sol de la construction réunit les conditions suivantes : 1° ne pas dépasser une profondeur égale aux trois quarts de la profondeur du terrain mesurée, hors zone de recul, dans l'axe médian du terrain*", en ce qu' une remise sera construite en fond de parcelle;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 30/01/2023 au 13/02/2023 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

**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 aux articles 4 et 10 du Titre II du règlement régional d'urbanisme, 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 :**

21/11/2022 : dépôt de la demande;

06/01/2023 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;

30/01/2023 au 13/02/2023 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

08/03/2023 : séance publique de la Commission de concertation;

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 06/01/2023;

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

**MOTIVATION DE L'ACTE**

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat construit en ordre fermé et s'implanté à l'alignement;
- Dans ce quartier, la rue Vanderkindere est une voie dense, bordée par des maisons de maître mitoyennes (présentant un gabarit rez+2+toiture ou rez+3+toiture) et par des immeubles à appartements où souvent le rez-de-chaussée est affecté à des commerces;
- La parcelle cadastrée Section B, n°121Z8, sur laquelle porte la demande est étroite mais profonde; Elle présente une orientation sud côté rue et une orientation nord côté jardin; Cette parcelle a fait l'objet d'une demande de permis en 1926 (16-2514-1926) pour la construction d'une maison de rapport, toutefois la demande a été classée sans suite;
- La maison de rapport n°86 sur laquelle porte la demande présente une typologie mitoyenne avec un gabarit rez+2+toiture plate dont le rez-de-chaussée est aménagé en commerce en situation de fait;
- Cette maison a été construite en suite à l'octroi du permis 16-14604-1949; Selon les plans introduits à l'époque, l'aménagement se présentait comme suit :
  - Le sous-sol contient des espaces servants comme des espaces de provision, de stockage de charbon,...;
  - Le rez-de-chaussée était affecté à un commerce, un salon de coiffure avec, en façade arrière, une salle à manger et une cuisine ouverte sur une cour;
  - Le premier et le second étage sont affectés en un logement (duplex à trois chambres) où les espaces de vie se situent au premier étage avec une terrasse couverte en façade arrière;
  - Le grenier n'est pas aménagé;
  - La façade avant présente un revêtement en briques rouges avec un soubassement en pierre bleu et une saillie de 0,40m au niveau du premier et du second étage;
  - La façade arrière présente un revêtement en enduit;
- Aujourd'hui, la maison présente un programme mixte composé d'un commerce et de deux logements aux étages; Une toiture plate est aménagée à la place d'une toiture à versants; Aucune information n'est donnée en ce qui concerne l'aménagement intérieur de la situation de fait;
- En ce qui concerne la remise aménagée en fond de parcelle :
  - Les plans de la situation de droit n'indiquent pas l'existence d'une remise construite fond de parcelle;
  - Toutefois, selon les orthophotoplans de Brugis, la remise est présente en fond de parcelle en 1953, 1961, 1971, 1977;
  - En 1987, la remise est démolie et remplacée par un aménagement en pleine terre et ce jusqu'à aujourd'hui;
- La maison voisine de droite (n°88) présente un gabarit similaire à la maison faisant l'objet de la demande, toutefois avec une toiture plate; Il s'agit d'une construction présentant un programme mixte avec un entrepôt occupant la totalité de la parcelle aménagée au rez-de-chaussée et du logement aux étages;
- La maison voisine de gauche (n°84) a été construite à la même époque que la maison concernée par la demande, toutefois avec un gabarit rez+1+toiture mansardée; Elle présente également un jardin végétalisé;

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

- Extension en façade arrière;
- Changer la destination du rez-de-chaussée (transformation du commerce en logement);
- Mettre en conformité l'aménagement de deux logements;

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

- La demande vise à modifier le programme mixte afin d'aménager que du logement;
- Toutefois, la demande ne propose que des appartements à une chambre alors que bien présente une zone de jardin qui pourrait être exploitée par une famille;
- Il y a lieu d'apporter plus de mixité dans le type d'appartement, plus favorable à l'installation d'une famille;

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

- en matière de programme :
  - Un changement de destination sera effectué au niveau du rez-de-chaussée transformant le commerce en un appartement une chambre;
  - Ce nouveau logement présente une chambre située en façade avant et les espaces vie (cuisine ouverte sur le salon) ouverts en façade arrière sur le jardin; Une terrasse sera aménagée en zone

de jardin à la place de la cour; Dans le salon, un escalier permettant de descendre au sous-sol sera aménagé afin d'accéder une salle de jeux (13,7m<sup>2</sup>);

- Cette salle de jeux ne présente pas de fenêtre apportant de la lumière naturelle et présente une hauteur sous plafond de 2,30m;
- Considérant qu'une salle de jeux est un espace habitable, cet aménagement ne respecte pas le titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en matière :
  - de superficie nette éclairante (article 10) qui impose une surface vitrée de 1/5 de la superficie de la pièce;
  - de hauteur sous plafond (article 4) qui impose une hauteur de 2,50m;
- Il y a lieu de transformer cette salle de jeux en un espace non habitable comme un espace de stockage, de rangement;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - Une extension sera effectuée au niveau du rez-de-chaussée, alignant la façade arrière à la façade arrière du voisin de droite n°88; Elle sera en crépis de couleur grise;
  - Cette extension peut s'envisager en qu'elle contribue à l'aménagement d'un logement de qualité au niveau du rez-de-chaussée, présentant des espaces plus adéquates pour l'installation d'une famille ;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - Un local vélo a été aménagé à la place du local de provision existant en situation de droit;
  - L'accès vers le local n'est pas aisé en ce que le couloir est étroit ;
  - Il y a lieu de modifier son emplacement afin qu'il soit plus accessible par les habitants ;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
  - Afin d'aménager un appartement une chambre, la façade avant sera modifiée au niveau du rez-de-chaussée afin d'aménager une fenêtre de 3,15m de largeur; l'accès individuel vers le commerce sera supprimé;
  - La façade arrière du rez-de-chaussée sera également modifiée afin d'aménager une baie de 3,82m de largeur sur 2,38m de hauteur;
  - Ces modifications ne portent pas atteinte au style de la maison, ce qui peut s'envisager;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête :
  - application de la prescription générale n°0.6 du plan régional d'affectation du sol, en matière d'atteinte en intérieur d'îlot;
    - En situation de droit, la zone de jardin présentait une superficie de 76m<sup>2</sup> de pleine terre et une remise (14,3m<sup>2</sup>) implantée en fond de parcelle;
    - Aujourd'hui la demande prévoit d'aménager la zone de jardin comme suit :
      - Une remise de 13,7m<sup>2</sup>;
      - Un couloir d'une largeur de 0.97m, situé le long du mur mitoyen gauche et alternant les zones minéralisées, les bancs en bois et les bacs à plantes;
      - Un chemin en bois de 1,50m permettant d'accéder à la remise;
      - Une terrasse en bois de 10,5m<sup>2</sup>;
    - Ces aménagements imperméabilisent la zone de jardin de manière importante en ce qu'il ne reste plus que qu'une superficie de 31,36m<sup>2</sup> de pleine terre; Cette superficie est insuffisante pour permettre l'infiltration des eaux de pluie sur la parcelle;
    - Considérant qu'il est également important maintenir l'intérieur de l'îlot en une zone verte avec un aménagement paysager qualitatif et respectueux de l'environnement; Il y a lieu d'apporter plus de pleine terre et de proposer un aménagement paysager composé d'arbres, arbustes, fleurs,...;
  - application de la prescription générale n°0.12 du plan régional d'affectation du sol, en matière modification partielle ou totale d'un logement;
    - En situation de droit, un duplex (trois chambres) était aménagé au niveau du premier et du second étage;
    - Aujourd'hui, ce logement a été divisé en deux appartement à une chambre, présentant les espaces de vie en façade avant et la chambre en façade arrière;
    - La maison de rapport se composera alors de trois appartements à une chambre;
    - Considérant la superficie totale limitée de la maison (255m<sup>2</sup>), la superficie généreuse du jardin ainsi que la demande de logements pouvant accueillir une famille;

- Il y a lieu de revoir le programme afin d'apporter plus de mixité dans le type d'appartements, favorisant l'installation éventuelle d'une famille;
- non-respect de l'article n°4 - Profondeur;
  - La remise aménagée en fond de parcelle sera reconstruite avec la même emprise que la remise démolie en 1987 afin y placer les ustensiles d'entretien de jardin ainsi que de créer un espace bricolage;
  - Sa façade se composera d'une baie avec trois divisions de châssis et un revêtement en crépis;
  - Considérant qu'il y a lieu de préserver l'intérieur de l'îlot de toute construction, il y a lieu de réduire la superficie de la remise en une surface de cabane de jardin (9m<sup>2</sup> maximum);

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

- Ne prévoir que deux logements au lieu de trois au sein de l'immeuble, en reliant le rez-de-chaussée et le premier étage en duplex de trois chambre avec accès au jardin ;
- transformer la salle de jeux en un espace non habitable;
- rendre le local vélo plus accessible par les habitants ;
- réduire la superficie de la remise (9m<sup>2</sup> maximum) ;
- apporter plus de pleine terre dans la zone de jardin et proposer un aménagement paysager plus qualitatif en zone de jardin, composé d'arbres, arbustes, fleurs,...;

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'elle ne concerne que le programme et la zone de jardin;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce qu'il y a lieu de préserver la pleine terre en intérieur de l'îlot;

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

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

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

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

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

- elle répond aux critères de l'article 21 de l'AGRBC du 13/11/2008 modifié le 07/04/2011, relatif aux actes et travaux dits "de minime importance";

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

**Avis FAVORABLE unanime et conditionnel** de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, sans octroi de dérogation 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 08/03/2023**  
**objet n° 11**

**Dossier 16-46823-2023 - Enquête n° 018/23**

**Demandeur : Monsieur Javier Garcia**

**Situation : Avenue Kamerdelle 29**

**Objet : démolir et reconstruire une villa unifamiliale, modifier le niveau des terres et abattre 2 arbres à haute tige**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46823-2023 introduite, en date du 12/01/2023, par Monsieur Javier Garcia;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à démolir et reconstruire une villa unifamiliale, modifier le niveau des terres et abattre 2 arbres à haute tige sur le bien sis avenue Kamerdelle 29;

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

Considérant que la demande se situe sur le lot n°8 du permis de lotir (PL) n°15 délivré le 07/01/1963 et non périmé pour le lot sur lequel porte la demande et déroge à ce permis de lotir;

Vu que le bien est situé dans le périmètre de protection de l'immeuble classé de l'Habitation H. Genicot (16/03/1995);

Vu que le bien est situé à moins de 20 mètres du site classé du chemin du Crabbegat (05/07/1989);

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

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

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

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogation suivante / dérogations suivantes au permis de lotir :
  - non-respect de l'article concernant l'usage qui prescrit "1 étage maximum", en ce que la nouvelle construction propose 1 étage supplémentaire;
  - non-respect de l'article concernant les avant-corps qui prescrit "autorisés avec une saillie de 0,60m maximum sur 2/3 de la largeur", en ce que la saillie dépasse la dimensions maximale de la saillie;
  - non-respect de l'article concernant l'implantation prévue au plan qui prescrit "largeur de 13m sur une profondeur de 12m avec 5m de recul des limites parcellaires latérales", en ce que la largeur dépasse la dimension;

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

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

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 06/02/2023 au 20/02/2023 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *volumétrie, imperméabilisation et emprise trop fortement augmentées et non adaptées à la parcelle;*
- *rehausse importante d'1,16m, en plus de la pose de panneaux solaires;*
- *conséquences sur la gestion des eaux;*

- risque pour les arbres à conserver;
- objections par rapport à l'abattage des arbres;
- manque de précision quant aux arbres à abattre;
- la typologie diffère des maisons existantes;
- attention à la protection du Crabbegat;
- maison existante n'a que peu d'intérêt;
- choix des teintes, gris, opportun dans un contexte de maisons blanches ?
- perte d'intimité et demande de planter une haie plus importante;
- souhait que l'arbre en fond de parcelle soit abattu car prends trop de soleil condition d'en replanter;
- le talus a déjà été trop fortement endommagé et risque pour la faune et la flore;

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

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

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

12/01/2023 : dépôt de la demande;

01/02/2023 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis de l'instance à consulter dans le cadre de la procédure : la CRMS;

06/02/2023 au 20/02/2023 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

08/03/2023 : 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 01/02/2023 et sera rendu en cours de procédure;
- l'avis du Service Technique de la Voirie sollicité en date du 01/02/2023 et sera rendu en cours de procédure;

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

- l'avis de la CRMS sollicité en date du 01/02/2023 et émis le 23/02/2023 :

*Pour différentes raisons, la CRMS émet un avis défavorable sur la demande :*

- *Le projet n'est pas admissible en termes d'intégration paysagère en ce qu'il ne prend pas en considération les caractéristiques du site vallonné dans lequel il s'inscrit. Si le projet aurait un faible impact sur la Maison Génicot classée, il serait très impactant pour le site classé du chemin 3/3 du Crabbegat qui jouxte directement la parcelle concernée par la demande. En effet, du côté sud et est, le long du chemin du Crabbegat, d'importantes modifications du relief du terrain sont prévues pour la construction d'une terrasse et d'un mur de soutènement de 3m de hauteur. Cette intervention est inacceptable car elle modifierait considérablement la pente qui constitue aujourd'hui une transition douce et adéquate vers le vallon et un élément paysager du chemin du Crabbegat. Cette modification pourrait, par ailleurs, avoir un impact sur l'écoulement des eaux vers le site classé.*
- *L'abattage de l'arbre qui présente un bon état sanitaire n'est pas admissible. Les arbres existants, outre leur valeur écologique et naturelle, participent pleinement aux qualités paysagères du lieu et doivent dès lors être considérés comme un atout du site à préserver et valoriser plutôt que comme une contrainte. La CRMS s'oppose donc fermement à l'abattage du hêtre et demande de prendre toutes les précautions nécessaires pour préserver l'ensemble des arbres existants dans les meilleures conditions (pendant et après les travaux). Les modifications de relief et nouvelles constructions au pied d'arbres existants doivent absolument être évitées, ce qui n'est pas le cas du projet.*
- *Enfin, la CRMS, qui estime que le bien existant présente un certain cachet, ne peut admettre, pour des raisons de durabilité (économie d'énergie, utilisation parcimonieuse de matériaux...), qu'une construction existante soit totalement démolie sans fournir d'éléments permettant d'objectiver qu'une rénovation serait impossible eu regard de son état sanitaire ou en raison de problèmes de stabilité trop avancés. En l'absence de telles informations, la CRMS plaide en faveur d'une rénovation du bien, tout en améliorant sa performance et en solutionnant les éventuels problèmes structurels plutôt que de recourir à une démolition/reconstruction complète;*

### **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 formé essentiellement de maisons unifamiliales et de petits immeubles de logements, isolés, groupés ou en ordre semi-continu;
- La parcelle, le lot 8 du PL n°15, comporte une habitation qui a été construite dans la foulée de l'octroi du PPAS et suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-23225-1963;
- La permis d'urbanisme n° 16-24316-1965 a octroyé des modifications au niveau des façades;
- Le soubassement du côté de la voirie est en moellons et les briques des étages sont peintes en blanc;
- La maison ne comporte aucune typologie particulière, hormis une génoise à trois rangs formant la corniche;
- Le site classé du chemin du Crabbegat jouxte la limite de fond de parcelle de la propriété;
- Le relief de la parcelle est très marqué par les 3 éléments suivants :
  - un grand talus ascendant vers l'intérieur de l'îlot plus ou moins parallèle à l'avenue;
  - une pente descendante de la crête de ce talus du Sud vers le Nord, cette crête étant située ± au milieu de la profondeur du terrain;



- un grand talus descendant vers l'intérieur de l'îlot et le chemin du Crabbegat, chemin creux en contrebas du terrain;
- par ailleurs, l'implantation de la maison existante s'est faite dans le profil naturel du terrain en proposant l'accès du sous-sol au même niveau que la voirie afin de n'avoir qu'un seul niveau du côté du jardin;

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

- La démolition d'une villa existante et la reconstruction d'une villa;
- La modification du niveau naturel du terrain avec de murs de soutènement tant au niveau du jardin qu'en zone de recul avec augmentation de la surface imperméable;

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

- En ce qui concerne la démolition :
  - le rapport d'expert joint à la demande, décrit la structure existante, par rapport aux éléments visibles et l'expertise n'a pas fait de sondages afin de connaître les éléments portants cachés;
  - ce rapport indique également quelques problèmes minimes détectés, tels que des infiltrations au rez-de-chaussée, une déficience d'un muret dans le vide ventilé pour reprendre les terres, le mauvais état de la structure de l'annexe;
  - le rapport conclut que l'immeuble ne présente pas de signe de problème au niveau stabilité, sur base de la visite effectuée;
  - considérant, suite à ce rapport, que la maison existante peut être rénovée et ses performances énergétiques améliorée, sans devoir envisager une démolition;
  - par ailleurs, l'annexe est accessoire et peut être démontée au profit d'une nouvelle annexe plus pérenne dans les dimensions prévues par le PL, permettant également d'agrandir l'espace habitable au rez-de-chaussée;
  - il est à noter que le bâtiment à reconstruire, fait fi, pour plusieurs articles, des prescriptions du permis de lotir et du niveau naturel du terrain;
- en matière de programme :
  - la nouvelle construction, comporte également un programme de maison unifamiliale;
  - le rez-de-chaussée, enterré sur 3 façades, comporte les espaces techniques, le garage, l'entrée ainsi qu'une chambre, avec WC et salle-de-douche, comportant un accès par l'intérieur de l'habitation mais également directement par l'extérieur;
  - le 1<sup>er</sup> étage comporte les espaces habitables de jour;
  - le 2<sup>ème</sup> étage comporte 3 chambres, des espaces de dressing, salles-de-bain et de douche;
  - les différents niveaux sont reliés également par un ascenseur;
  - le jardin est accessible via le 1<sup>er</sup> étage et via le second, et ce en raison du positionnement d'un long mur de soutènement;
  - la maison existante, en raison du niveau naturel du terrain, proposait les espaces habitables de jour uniquement au 2<sup>ème</sup> étage, afin de s'ouvrir largement sur le jardin sans devoir modifier significativement le niveau naturel du terrain;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - l'implantation et le gabarit induisent des dérogations au permis de lotir;
  - le nouveau bâtiment s'intègre peu judicieusement sur le terrain existant, induisant une modification significative du niveau naturel;
  - il est aménagé une terrasse de 31m<sup>2</sup> au 1<sup>er</sup> étage donnant sur une partie de jardin nivelée;
  - la demande prévoit également l'abattage de 2 arbres dont 1 hêtre dont les racines sont superficielles et impactent déjà les constructions, en plus du fait que le nouveau projet mettra à mal le système racinaire lors des excavations à prévoir;
  - il est prévu de replanter 3 arbres de grande tailles sur la parcelle, dont les essences ne sont pas précisées;
  - un autre feuillu, situé dans le haut de parcelle, doit être abattu d'urgence en raison de son état sanitaire, une demande de permis d'abattage a été introduite en ce sens auprès du service vert;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - le nivellement du terrain pour implanter la nouvelle construction, induit de nouveaux murs de soutènements, tant au niveau de la zone de recul que du jardin ainsi qu'une modification significative du niveau naturel du terrain;
  - la zone de recul est minéralisée à environ 50% sur sa totalité mais au niveau de la chaussée, en dehors des pentes raides latérales, la zone directement accessible depuis la chaussée est fortement minéralisée et ne comporte aucune haie à l'alignement, tel que prévu par le permis de lotir;

- d'autant plus que la seule zone plantée comporte la citerne de récupération des eaux pluviales;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - l'espace prévu pour le garage peut contenir deux véhicules ou un véhicule et des vélos;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
  - il est prévu l'implantation d'une citerne de récupération des eaux pluviales de 10m<sup>3</sup> sous la seule zone plantée en zone de recul, alors que celle-ci peut être plus judicieusement positionnée au niveau de l'aire d'accès carrossable;

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

- application de l'art. 126§11 du CoBAT : dérogation à un permis de lotir sur l'implantation, le nombre de niveaux et les avant-corps :
  - Pour autant que la démolition puisse être acceptable, il y a lieu de se conformer au prescrit du permis de lotir tant sur ses données essentielles que par rapport à l'esthétique;
  - L'avant-corps, en façade avant, à une saillie de 2,88m, impactant visuellement l'alignement de l'ensemble des villas de ce tronçon de l'avenue;
  - La largeur peut être aisément réduite de 2m sans grever les espaces habitables, et ce, tout en maintenant une profondeur maximale de 12m;
  - En raison de la topologie du terrain, la maison existante comportait un seul niveau au niveau du jardin, bien qu'au niveau de la voirie, elle en comptait deux au-dessus du rez-de-chaussée contrairement à la nouvelle construction, qui comporte deux niveaux au niveau du jardin, suite à l'important nivellement de terrain;
  - Le bâtiment voisin, n°27, comporte un gabarit plus important mais ne fait pas partie du même permis de lotir;
- 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) :
  - bien qu'une habitation contenant un logement unifamilial soit démoli, un nouveau logement est proposé d'une surface plus grande;
  - cependant le projet induit de nombreuses dérogations tant au niveau de l'esthétique que du gabarit et de l'implantation;
  - par ailleurs, la démolition de la maison existante, au regard des éléments transmis, ne se justifie pas;

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

- application de la prescription particulière 21 du PRAS (modification visible depuis les espaces publics) et application de l'art. 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci)) :
  - bien que le projet comporte des caractéristiques architecturale intéressantes, et dont les matériaux sont conformes au prescrit du permis de lotir, l'impact du nivellement de terrain est bien plus important et significatif tant pour le site classé du chemin du Crabbegat que pour l'espace public situé en ZICHEE;
  - la situation existante, comporte une butte allant graduellement vers l'avant de la maison puis plus raide jusqu'à l'arrière de la maison, permettant de ce fait, l'implantation de haies à l'alignement et le long de l'accès carrossable vers les deux parking;
  - la modification du relief du terrain, induit la construction de hauts murs de soutènement, une large zone minéralisée, une absence de végétation présentes au niveau des parcelles environnantes et faisant partie du même permis de lotir;

**Considérant que la démolition n'est pas justifiée et que le nouveau bâtiment induit d'importantes dérogations, tant au niveau des données essentielles du permis de lotir que de l'esthétique, s'intègre peu dans le contexte paysager, induit des nivellements de terrains trop important, induit l'abattage d'arbre non justifiés, la demande ne répond pas au bon aménagement des lieux,**

**Avis D'AVORABLE 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.**