

Séance du 10 avril 2024 / Zitting van 10 april 2024  
ORDRE DU JOUR/DAGORDE

---

Uniquement pour avis de la CC :

- 1) - Demande de permis d'urbanisme n°16-47.350-2023  
Situation : Avenue des Aubépinés 28  
(Remplacer les châssis en bois par des châssis en PVC avec modification des divisions)  
(Bien repris à l'inventaire du patrimoine immobilier : monument ou ensemble antérieur à 1932 à l'inventaire transitoire - art.207§ 3 du CoBAT)

---

- 2) 054/24 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.301-2023  
Situation : Chaussée d'Alseberg 1205  
(Modifier le permis d'urbanisme n°16-46991-2023 portant sur la rénovation et la transformation d'une maison unifamiliale en application de l'article 102/1 du CoBAT : remplacer l'ancienne terrasse couverte par une extension dans le prolongement de l'annexe existante)
- 3) 055/24 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.297-2023  
Situation : Rue Gatti de Gamond 60  
(Réunir 2 commerces, en changer l'affectation vers une boulangerie avec espace de dégustation, modifier la façade, poser des enseignes et implanter des techniques en toiture)
- 4) 045/24 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.346-2023  
Situation : Rue des Bigarreaux 45  
(Rénover la maison unifamiliale : isoler les façades et la toiture, agrandir la lucarne située en façade arrière, modifier l'aménagement de la zone de recul)
- 5) 047/24 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.141-2023  
Situation : Avenue de Foestraets 18  
(Rénover et modifier structurellement une maison unifamiliale et construire une piscine de 67m<sup>2</sup>)
- 6) 050/24 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.223-2023  
Situation : Rue de Boetendael 77  
(Diviser une maison unifamiliale afin de créer deux logements, dont l'un en partie dans l'ancien atelier)
- 7) 044/24 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.401-2024 (art.177)  
Situation : Chemin du Réservoir 1  
(Remplacer une conduite de type Socarex de faible diamètre entre deux pavillons existants. Mise en œuvre de l'étanchéité des murs enterrés des deux maisons de service et réfection des trottoirs et des chemins d'accès. Epuration des eaux usées (pose et mise en service d'une STEP 27 équivalent habitant) tranchées pour y placer les tuyauteries. Raccordement de la tuyauterie à l'unité d'épuration. Poser des dalles gazon-béton et six éléments en U inversé pour mettre en œuvre le futur parking vélos du site. Installer deux citernes gaz d'une capacité de 1.600l posées sur plots. Aménager un écran de sécurité entre les deux citernes. Poser un panneau d'informations à proximité du portail d'entrée du club de tennis. Poser deux barrières levantes et deux bornes sur le parking. Réaliser des terrassements et mise en œuvre de l'étanchéité des emplacements de parking (bureau) et voie d'accès sur ± 550m<sup>2</sup> compte tenu de la présence d'un aqueduc d'eau potable. Abattre un araucaria situé juste contre la fosse septique existante)

- 8) 052/24 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.368-2023  
Situation : Rue des Astronomes 19  
(Ajouter un logement dans les combles, rénover l'immeuble, construire une lucarne en façade arrière et aménager une terrasse sur la toiture plate)
- 9) 046/24 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.215-2023  
Situation : Avenue du Directoire 44  
(Mettre en conformité rehausse de la toiture par l'isolation "sarking" et la démolition d'un mur intérieur structurel pour agrandir le living)
- 10) 058/24 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.386-2024  
Situation : Avenue des Chênes 61  
(Démolir un bungalow et construire une villa unifamiliale, une piscine naturelle de 45m<sup>2</sup> et abattre 4 arbres)
- 11) 051/24 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.375-2023  
Situation : Rue du Ham 90  
(Etendre et rénover une maison unifamiliale mitoyenne)
- 

Uniquement pour avis de la CC :

- 12) - Demande de permis d'urbanisme n°16-47.263-2023  
Situation : Square Coghen 2  
(Mettre en conformité une maison unifamiliale, créer une terrasse en façade arrière au rez-de-jardin avec escalier d'accès depuis le 1<sup>er</sup> étage et créer une terrasse en toiture au 1<sup>er</sup> étage)  
(PRAS - article 21 : prescription particulière portant sur la ZICHEE (modification visible depuis les espaces publics))  
(Bien repris à l'inventaire du patrimoine immobilier : monument ou ensemble antérieur à 1932 à l'inventaire transitoire - article 207§1.al4 du CoBAT)
- 

- 13) 049/24 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.247-2023  
Situation : Rue de Huldenberg 16  
(Mettre en conformité une maison unifamiliale, transformer les combles, isoler la façade arrière, isoler les pignons libres, remplacer les châssis et ajouter un escalier extérieur)
- 14) 053/24 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.254-2023  
Situation : Rue du Ham 68  
(Isoler la façade avant, isoler la toiture, remplacer les châssis (PVC), modifier le volume en façade avant (créer un auvent) et modifier la baie de la porte d'entrée de l'habitation (linteau et dimensions))
- 

Uniquement pour avis de la CC :

- 15) - Demande de permis d'urbanisme n°16-47.444-2024 (article 177 - PLAN ECOLE)  
Situation : Parvis Chantecler 10  
(Démolir et reconstruire un bloc sanitaires et 3 classes maternelles)  
(Bien repris à l'inventaire du patrimoine immobilier - article 207§1.al4 du CoBAT)
- 

- 16) 048/24 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.241-2023  
Situation : Rue Auguste Danse 52  
(Rénover et transformer une maison unifamiliale)
- 17) 057/24 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46.686-2022 (art.126/1)  
Situation : Drève du Sénéchal 19  
(Rénover et transformer un immeuble à usage mixte (logement et bureaux) en un immeuble de 4 logements)

18) 056/24 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.232-2023

Situation : Avenue Adolphe Dupuich 3

(Modifier le permis d'urbanisme n°16-45953-2021 tendant à déconstruire une maison existante avec conciergerie dont la période de construction date de 1988 et construire une villa unifamiliale, en application de l'article 102/1 du CoBAT : révision de la terrasse dans le volume de toiture, révision des abords le long de la façade Sud-Ouest, révision du niveau du sol, réalisation d'un plan paysager engendrant une révision générale des abords du projet)

- Fin de séance/Einde zitting

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**Séance du 10/04/2024**  
**Objet n° 01**

**Dossier 16-47350-2023 - Avis de la Commission de Concertation**

**Situation : Avenue des Aubépines 28**

**Objet : remplacer les châssis en bois par des châssis en PVC avec modification des divisions**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47350-2023 introduite, en date du 14/12/2023 ;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à remplacer les châssis en bois par des châssis en PVC avec modification des divisions sur le bien sis Avenue des Aubépines 28 ;

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°48bis&ter (AGRBC 10/06/1993) et se conforme à ce plan particulier d'affectation du sol ;

La demande, est de ce fait, dispensée de l'avis conforme du Fonctionnaire Délégué ;

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

motifs inhérents à la protection du patrimoine

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

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

14/12/2023 : dépôt de la demande;

24/01/2024 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

01/03/2024 : réception des compléments;

26/03/2024 : accusé de réception d'un dossier complet ;

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

**MOTIVATION DE L'ACTE**

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat construit en ordre ouvert, composé de villas implantées dans la verdure;
- La maison sur laquelle porte la demande est située à l'angle de l'avenue des Aubépines et du chemin des Pins ;
- Elle a été bâtie dans le début des années 1920, suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-1006-1924 et le garage a été octroyé par le permis d'urbanisme n° 16-3110-1927 ;
- Les façades comportent des éléments de décors patrimoniaux, tels que des châssis en bois de ton blanc, avec des croisillons, des volets et des pignons différenciés ;

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

- Le remplacement des châssis en bois existant en simple vitrage par des châssis en PVC, double vitrage, de ton blanc, avec suppression d'une partie des croisillons et modification de certaines divisions ;

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

- La demande concerne uniquement les châssis en façades ;
- Le PPAS n'impose pas de matériaux spécifiques à mettre en œuvre au niveau des façades mais insiste sur l'harmonie entre bâtiments dont la situation est licite;

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

- application de l'art. 207 §1.a14 du COBAT (bien à l'inventaire) :

- La suppression des croisillons et petits bois, autant que les châssis en bois moulurés de ton blanc, est préjudiciable pour la typologie du début du XXe siècle de cette maison ;
- Par ailleurs, il est à noter que le PVC, même texturé bois, grève les qualités patrimoniales, en proposant des châssis lisses et plat sans moulure, typiques du bois de cette époque ;
- Egalement, l'utilisation du PVC n'est pas écologique car il doit être remplacé dans son ensemble, en fin de vie ;
- Il peut être considéré qu'actuellement, d'autres solutions existent, par exemple, un double châssis ;
- En outre, le bois, comporte actuellement, un indice en matière de performance énergétique, très élevé ;

**Considérant que la demande ne répond pas au bon aménagement des lieux, et que dans l'éventualité d'un remplacement des châssis, il y a lieu de le prévoir à l'identique avec, l'ensemble des divisions, petits bois et en bois mouluré de ton blanc ;**

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

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**Séance du 10/04/2024**  
**Objet n° 02**

**Dossier 16-47301-2023 - Enquête n° 054/2024**

**Situation : Chaussée d'Alseberg 1205**

**Objet : modifier le permis d'urbanisme n° 16-46991-2023 portant sur la rénovation et la transformation d'une maison unifamiliale en application de l'article 102/1 du CoBAT : remplacer l'ancienne terrasse couverte par une extension dans le prolongement de l'annexe existante**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47301-2023 introduite, en date du 22/11/2023 ;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à modifier le permis d'urbanisme n° 16-46991-2023 portant sur la rénovation et la transformation d'une maison unifamiliale en application de l'article 102/1 du CoBAT : remplacer l'ancienne terrasse couverte par une extension dans le prolongement de l'annexe existante sur le bien sis Chaussée d'Alseberg 1205 ;

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

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

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

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
  - non-respect de l'article n°4 - Profondeur qui prescrit " 2° a) lorsque les deux terrains voisins sont bâtis, la construction : - ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde ; - ne dépasse pas de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde. Une profondeur supérieure à 3 mètres peut être autorisée dans la mesure où un retrait latéral de 3 mètres au moins est respecté. Les mesures sont prises perpendiculairement à l'élément de référence. (Fig. 5A)", en ce que l'extension dépasse la construction la moins profonde de plus de 3m ;
  - non-respect de l'article n°6 – qui prescrit "2° ne pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës des constructions de référence visées à l'article 5." en ce que l'isolation de la toiture dépasse la hauteur autorisée de 15cm ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 07/03/2024 au 21/03/2024 inclus et l'absence de réclamation ou observation ;

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

22/11/2023 : dépôt de la demande;

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

12/01/2024 : réception des compléments;

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

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

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

**MOTIVATION DE L'ACTE**

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat construit en ordre fermé et implanté à l'alignement ;
- Dans ce quartier, la chaussée d'Alseberg est une artère desservie par le tram 51 de la STIB. Elle est bordée par des constructions présentant un programme mixte, comprenant des entreprises, équipements et commerces ;
- La parcelle cadastrée Section G, n°411Z, sur laquelle porte la demande se situe proche de l'angle que forme la chaussée avec la rue Zandbeek et la rue de Calvoet. De ce fait, la parcelle est traversante en ce qu'elle présente une façade à l'alignement de la rue Zandbeek et de la Chaussée d'Alseberg ;
- La maison mitoyenne n°1205 sur laquelle porte la demande présente un gabarit rez+1+toiture à versants. Elle présente une façade en briques, étroite (3,66m), le long de l'alignement de la chaussée d'Alseberg., Un mur de clôture en briques peint en blanc est érigé le long de la rue Zandbeek et présente des portes en bois permettant d'accéder au jardin de la maison ;
- La date de la construction de la maison est inconnue de nos services en ce que nous ne disposons d'aucune archive ;
- La demande de permis d'urbanisme 16-46991-2023 indique un aménagement de la situation existante comme suit :
  - La maison se compose de deux pièces en enfilade avec deux annexes aménagées en façade arrière au niveau du rez-de-chaussée. Les espaces de vie ainsi que la salle de bain se situent au rez-de-chaussée et les espaces de nuit (trois chambres) aux étages.
  - Une première terrasse en pavés de 15,90m<sup>2</sup> est aménagée le long du mitoyen de gauche, au niveau de la seconde annexe ;
  - Une seconde terrasse en carrelage de 7,00m<sup>2</sup> est aménagée le long du mitoyen de droit, au niveau de la première annexe ;
  - Une allée est aménagée le long du mitoyen droit, permettant un accès à la rue Zandbeek. Elle est accessible via un escalier montant vers la seconde terrasse ;
- Ce permis a autorisé la transformation de la maison comme suit :
  - Le rez-de-chaussée a été réaménagé afin d'ouvrir les espaces de vie vers le jardin. Un bureau (12,4m<sup>2</sup>) est aménagé en façade avant avec un hall d'entrée. Un séjour et cuisine (33,2m<sup>2</sup>) sont aménagés en façade arrière ;
  - Au 1er étage, la chambre située en façade arrière est transformée en une salle bain et un hall de nuit ;
  - Sous les combles, le grenier est transformé en une chambre ;
  - Les façades en briques sont préservées ; la façade arrière est transformée par le placement de nouvelles baies ;
- Le bâti environnant se caractérise par des constructions mitoyennes présentant une façade en briques et étroites le long de la chaussée d'Alseberg ;
- La maison voisine de droite (n°1203) présente un style et un gabarit similaire à la maison faisant l'objet de la demande ;
- La maison voisine de gauche (n°1207) présente le même style architectural que la maison faisant l'objet de la demande, cependant avec une largeur de façade et une hauteur de corniche plus importante ;

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

- Extension de l'annexe (2,39m en largeur) ;
- Changement du revêtement de la façade arrière :
  - Isolation de la façade l'annexe par l'extérieur ;
  - Pose d'un revêtement en crépis ;

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

- Le programme unifamilial de la maison est préservé ;
- Toutefois, la coupe indique qu'il existe deux chambres aménagées sous les combles ;

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

- Cette demande de permis d'urbanisme vise à agrandir une extension existante en largeur 2,32m afin d'agrandir la superficie de la cuisine ;
- Le nouveau mur et le mur existant situé à droite de la façade arrière seront isolés par l'extérieur ;
- La façade arrière sera recouverte de crépis, ton clair ;

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

- L'extension prévue peut s'envisager en ce qu'elle contribue à une amélioration de la cuisine en termes de superficie ;

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

- en matière de programme :
- Une seconde chambre semble être aménagée au niveau des combles ;
- Toutefois, le demandeur a clarifié en séance qu'il s'agit d'une erreur matérielle ; les combles sont aménagés en une chambre et un grenier ;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête :
  - Dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) :
- L'extension de l'annexe en largeur déroge à cet article en ce que l'annexe présente une profondeur de plus de 3m sans recul par rapport à la façade arrière du voisin de droite ;
- Considérant que cette extension contribue à une amélioration des espaces de vie et qu'il n'y a pas de réclamation au regard des travaux prévus, cette dérogation peut s'envisager ;
  - Dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (hauteur de la construction) :
- L'isolation prévue pour la toiture plate dépasse l'annexe voisine ainsi que la hauteur autorisée dans le permis précédent de 15cm ;
- Considérant les exigences énergétiques imposées aujourd'hui ainsi que l'amélioration du confort de la maison, cette dérogation peut être autorisée ;

**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, article n°4 et article 6.



**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**Séance du 10/04/2024**  
**Objet n° 03**

**Dossier 16-47297-2023 - Enquête n° 055/2024**

**Situation : Rue Gatti de Gamond 60**

**Objet : réunir 2 commerces, en changer l'affectation vers une boulangerie avec espace de dégustation et atelier de production, modifier la façade, poser des enseignes et implanter des techniques en toiture**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47297-2023 introduite, en date du 17/11/2023 ;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à réunir 2 commerces, en changer l'affectation vers une boulangerie avec espace de dégustation et atelier de production, modifier la façade, poser des enseignes et implanter des techniques en toiture sur le bien sis Rue Gatti de Gamond 60 ;

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

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

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

Considérant que la demande est régie par l'article 36 du Titre VI du Règlement Régional d'Urbanisme et s'y conforme

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

que la demande est régie par l'article 24 du RCU et s'y conforme ;

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

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

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 07/03/2024 au 21/03/2024 inclus et l'absence de réclamation ou observation ;

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

17/11/2023 : dépôt de la demande;

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

12/01/2024 : réception des compléments;

09/02/2024 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU ;

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

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

**CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES**

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

- l'avis du Service de l'Environnement sollicité en date du 09/02/2024 et émis le 16/02/2024 :

*Avis favorable à condition de respecter le PE-10823-2023 délivré par le collège des Bourgmestre et Echevins en date du 13/02/2024 pour l'exploitation d'une boulangerie et de fours*

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 09/02/2024 et émis le 18/03/2024 ;

## **MOTIVATION DE L'ACTE**

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

- Le site, implanté dans un quartier fortement résidentiel ou d'équipement, compte un bâtiment à usage de grande surface commerciale et d'autres petits commerces attenants. Le bâtiment est établi en recul de l'alignement des 2 voies des communications;
- La zone de recul est affectée pour majeure partie aux accès en automobile, au parking et aux aires de manœuvre, ainsi qu'à des circulations piétonnes;
- L'alignement est longé d'un petit parterre planté;
- L'important parking est quasi intégralement minéralisé et peu verdurisé contrairement à ce qui avait été demandé dans le permis d'urbanisme précédent, à savoir d'améliorer les qualités paysagères et les circulations piétonnes ;
- Une demande de permis d'urbanisme est actuellement en cours afin de mettre en conformité diverses infractions, tant au niveau du parking, des enseignes que du bâtiment ;
- La partie concernée par la demande, est située à gauche du site, vers la sortie rue Gatti de Gamond et est actuellement occupée par deux espaces commerciaux, actuellement vides ;

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

- La réunion des deux locaux avec modifications structurelles, pour un commerce de boulangerie avec espace de consommation assise et atelier de production
- Le réaménagement spatial avec diverses zones, dont de vente, de consommation assise ;
- La pose d'enseignes dont des enseignes lumineuses ;
- La pose d'un bardage en bois au-dessus des devantures ;
- La mise en peinture des façades en gris anthracite RAL 7016
- Le remplacement des menuiseries par des menuiseries en aluminium de teinte gris anthracite, RAL 7016 ;
- La pose de techniques en toiture ;

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

- Dans les zones d'habitation, une affectation d'activité productive peut être autorisée, pour autant que la surface y consacrée est inférieure à 250m<sup>2</sup>, ce qui est le cas dans la présente demande ;
- la réunion des deux commerces en un seul, ne suscite aucune objection, considérant que l'activité commerciale est conservée ;
- les enseignes et traitement de la devanture, répondent autant au Titre VI du Règlement Régional d'Urbanisme qu'au Règlement Communal en matière d'enseignes ;
- cependant, au regard de ce RCU, l'éclairage des enseignes, autant que l'éclairage de façade doit être éteint entre 24h et 6h ;
- en ce qui concerne les teintes proposées, il y a lieu de limiter les teintes foncées qui participent au réchauffement, et proposer une tonalité de façade entre le clair et le moyen, à l'instar du bâtiment principal ;
- les menuiseries en aluminium de ton noir, peuvent quant à elle être acceptées ;
- les techniques envisagées, ont fait l'objet d'une demande de permis d'environnement qui est actuellement en cours d'instruction ;
- en ce qui concerne les motifs urbanistiques, la pose de ces techniques ne suscitent aucune objection, considérant la distance par rapport à toute habitation ;

### **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 l'article 188/7 du CoBAT : mesures particulières de publicité requises par le Règlement communal d'urbanisme, approuvé par le Conseil communal le 24/06/1993, en vigueur depuis le 13/03/1994 et relatif à l'ouverture ou à l'extension de certains commerces, dont principalement ceux du secteur HoReCa, les salles de fêtes ou de spectacles et les commerces de nuit :
  - Il s'agit d'un commerce faisant partie d'un plus grand ensemble commercial avec une large aire de parking ;
  - Les nuisances, tant en terme olfactives que sonores sont dès lors à bonne distance de toute habitation ;
  - Considérant par ailleurs, que l'espace de consommation assise est l'accessoire d'un commerce de type boulangerie, les horaires d'utilisation correspondent à des heures d'ouvertures en journée ;

- D'autant plus que le nombre de places assises reste limité à une vingtaine de places sur une surface d'environ 20m<sup>2</sup> ;
- Dès lors, l'utilisation d'un espace de dégustation assise peut être envisagé ;

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

- Indiquer au niveau des plans que les enseignes et les spots seront éteints entre 24h et 6h ;
- Proposer une tonalité claire au niveau des façades ;

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 s'agit de dispositifs lumineux et de teintes ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les impacts sur l'environnement doivent être limités ;

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

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

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

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

**Considérant que la demande est régie par les dispositions suivantes :**

- elle répond aux critères de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 29/01/2004 relatif aux permis d'urbanisme à durée limitée qui limite la validité du permis d'urbanisme à 9 ans, pour les enseignes ;
- elle répond aux critères de la loi du 30/07/1979 et à la liste arrêtée par l'arrêté royal du 28/02/1991, relatifs à la prévention des incendies et des explosions ainsi qu'à l'assurance obligatoire de la responsabilité civile dans ces mêmes circonstances, la destination que le permis d'urbanisme autorise étant inclus dans la catégorie suivante :

1. *restaurants, friteries et débits de boisson, lorsque la surface totale accessible au public est d'au moins 50 m<sup>2</sup>;*

**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 10/04/2024**  
**Objet n° 04**

**Dossier 16-47346-2023 - Enquête n° 055/2024**

**Situation : Rue des Bigarreux 45**

**Objet : rénover la maison unifamiliale: isoler les façades et la toiture, agrandir la lucarne située en façade arrière, modifier l'aménagement de la zone de recul.**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47346-2023 introduite, en date du 14/12/2023 ;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à rénover la maison unifamiliale: isoler les façades et la toiture, agrandir la lucarne située en façade arrière, modifier l'aménagement de la zone de recul sur le bien sis Rue des Bigarreux 45 ;

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) Le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol N° 5 QUARTIER DU KRIKENPUT approuvé par arrêté royal en date du 06/06/1953 se conforme à ce plan particulier d'affectation du sol ;

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

motifs inhérents à 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°III qui prescrit "*b) Gabarit esthétique - Les constructions jumelées seront construites dans le même plan, tant en façade principale qu'en façade postérieure et se raccorderont exactement sur le plan mitoyen commun, tant pour les ornements que pour les corniches et toitures, de façon à ne présenter aucune héberge en aucun point de ce plan.*", en ce qu'une isolation sera posée en façade avant modifiant l'alignement des deux maisons ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 07/03/2024 au 21/03/2024 inclus et l'absence de réclamation ou observation ;

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

14/12/2023 : dépôt de la demande;

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

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

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

**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 typiquement résidentiel, composé de maisons jumelées, parfois isolées, avec des annexes en fond de parcelles ;
- Dans ce quartier, la rue des Bigarreux présente une très grande homogénéité paysagère, par les gabarits et les matériaux de façade, ainsi que par les aménagements des abords et des jardins ;
- Elle présente également un relief marqué. Les maisons, situés du côté impair de la rue, sont implantées en haut des talus que forment les zones de recul ;
- Le stationnement est autorisé d'un seul côté, « en chicane » et donc alternativement le long des deux rives de la rue. Les maisons paires se situent au même niveau que la rue ;

- La parcelle cadastrée Section F, n°160W5, sur laquelle porte la demande se situe proche du chemin de fer. Elle présente une superficie de 548m<sup>2</sup> ou s'implante une maison trois façades jumelée à 5,00m de l'alignement ;
- La maison unifamiliale n°45 sur laquelle porte la demande est jumelée à la maison n°47, qui lui est mitoyenne à gauche. Elle présente une typologie trois façades et un gabarit R + 1 + toiture mansardée ;
- Cette maison a été construite suite au permis 16-21823-7-1962 octroyé pour la construction de 29 nouvelles maisons. Selon les plans, la maison se présente comme suit :
  - Le sous-sol est aménagé en une cave et un espace de stockage de charbon ; l'escalier principal descend directement dans la cave ;
  - Le rez-de-chaussée est aménagé en un hall d'entrée, contenant la cage d'escalier et une toilette. Un living traversant est aménagé sur la partie gauche de la maison. En façade arrière du hall d'entrée est aménagé une cuisine. Une remise présentant un gabarit R + toiture à versant est construite le long de la façade latérale droite ;
  - Le premier étage contient deux chambres, une salle de bain et un grenier dans le volume principal ; la remise contient une chambre secondaire sous les combles, accessible depuis le hall de nuit ;
  - Aucune information n'est donnée en ce qui concerne les combles ;
  - Les façades se composent d'un revêtement en briques et d'une menuiserie en bois (châssis, portes et volets), ton blanc ; une lucarne faisant 2/3 de la largeur de la façade avant s'implante sur le versant avant de la toiture ; une seconde lucarne est aménagée en façade arrière dans l'alignement des baies situées au rez-de-chaussée ;
  - Une zone de recul végétalisée présentant une allée vers l'entrée de la maison et vers la remise ;
- Ce permis a également octroyé la construction d'une dépendance qui s'implante en fond de parcelle avec un gabarit R + toiture à versants ;
- Le couvert végétal est important sur le côté droit de la maison et en zone de recul ;
- Le relief du terrain est marqué par une pente ascendante vers le fond de la parcelle ;
- La maison de gauche (n°47) est jumelée à la maison faisant l'objet de la demande avec un gabarit et une typologie similaire ;
- Le bâti environnant se caractérise par des maisons isolées ou bien jumelées entourées de beaux espaces de jardin ;

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

- Rénovation énergétique de la maison :
  - Isolation des façades par l'extérieur (briquettes sur isolant) ;
  - Isolation de la toiture (Sarking, + isolation entre les pannes) ;
  - Remplacement des châssis en PVC par des châssis en aluminium ;
  - Modifications intérieures ;

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

- La maison semble ne pas avoir subi de modification depuis sa construction ;
- La zone de recul présente une allée carrossable plus large ; une seconde allée a été aménagée le long de la façade latérale droite afin d'accéder la terrasse située en façade arrière ;
- Les plans de la situation de droit ne précisent pas la dimension de la terrasse située en façade arrière ;

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

- Cette demande de permis d'urbanisme vise à améliorer les performances énergétiques :
  - Les façades seront isolées par l'extérieur (22 cm d'isolant) et recouvertes de briquettes peintes en blanc, crème ou gris clair ; les châssis existants en PVC seront remplacés par des châssis en aluminium ton vert gris ; les volets existants seront enlevés ;
  - La porte de garage est également remplacée par une porte de garage en aluminium, teinte similaire à l'existant (blanc-gris) ;
  - Le seuil de la porte du garage existant sera abaissé de 17cm et remplacé par un seuil en pierre-bleu ; le soubassement en moellons de grès sera repris ;
  - Les volets existants seront démontés ;
  - En façade arrière du living, l'allège sera baissée afin d'apporter plus de lumière naturelle dans le séjour ;
  - En façade arrière de la cuisine, la porte permettant d'accéder au jardin sera transformée en une fenêtre par une rehausse d'allège (travaux non soumis à permis d'urbanisme) ;
- Cette demande concerne également le réaménagement intérieur, la zone de recul et la modification du volume de la maison :
  - En termes de programme :

- Au niveau du rez-de-chaussée, la cuisine sera ouverte sur le living ;
- Au niveau du 1<sup>er</sup> étage, un bureau de 8,20m<sup>2</sup> sera aménagé à la place du grenier ;
- En termes de gabarit :
  - En vue d'effectuer un changement d'utilisation du niveau du premier étage, la lucarne située en façade arrière sera agrandie en largeur ( $\pm 3,03\text{m}$ ) et occupera presque la largeur totale de la toiture du volume principale. Sa hauteur sera toutefois inchangée ;
  - Le toit sera isolé entre les pannes existantes. Un système de Sarking sera également prévu afin d'améliorer les performances énergétiques et le confort des habitants. Au niveau de l'esthétique du toit, les matériaux resteront les mêmes et les tuyaux de descente des eaux de pluie seront réalisés en zinc ;
- En ce qui concerne la zone de recul, la largeur de l'allée carrossable sera agrandie afin de protéger la nouvelle citerne, placée sur la zone de recul ; les deux pilastres existants marquant l'entrée vers le garage seront déplacés ;
- En ce qui concerne la zone de jardin, le de soubassement existant, limitant la terrasse aménagée en façade arrière sera reconstruit en aménageant un banc encastré ;

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

- Les travaux prévus par la demande consistent à apporter une amélioration à l'agencement intérieur des espaces de vie et au confort de la maison ;
- Ces travaux peuvent s'envisager car ils tendent à respecter le style architectural de la maison ;

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

- en matière de programme :
- Les aménagements prévus dans la maison peuvent s'envisager en que les espaces de vie présentent un meilleur lien avec le jardin ;
- Considérant qu'un bureau est aujourd'hui un espace habitable nécessaire dans une habitation en raison du télétravail, la transformation du grenier peut s'envisager au regard du respect de la réglementation en termes de superficie et de hauteur sous plafond ;
- en matière d'implantation et de gabarit :
- L'extension de la lucarne existante peut également s'envisager en ce qu'elle s'implante en façade arrière (non visible depuis l'espace public) et qu'elle est nécessaire afin d'aménager le bureau ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
- La construction du nouveau soubassement en zone de jardin peut s'envisager en ce qu'il devient un mobilier du jardin qui contribue à l'utilisation de celui-ci ;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
- Le placement de la nouvelle citerne en zone de recul peut s'envisager ; toutefois, l'imperméabilisation de celle-ci par le placement de dalle n'est pas justifié, il y a lieu de placer la nouvelle citerne sous l'allée carrossable ou bien le plus proche de l'allée en fonction du résultat du sondage des impétrans ; il y a également lieu de placer des dalles en pas japonais pour accéder à la maison afin d'éviter la minéralisation de la zone de recul et adapter la haie en conséquence ;
- Quant aux autres aspects propres à la demande :
- Le changement de châssis en façade avant peut s'envisager au regard de l'amélioration des performances énergétiques qu'il engendre ; toutefois, afin de préserver le style ainsi que le caractère jumelé des deux maisons, il y a lieu de placer soit des châssis en bois (blanc), soit des châssis en aluminium/bois tout en conservant les modénatures et les moulures comme à l'origine (blanc) ;
- L'isolation des façades peut s'envisager en ce qu'il améliore le confort de la maison ; toutefois, afin de respecter le caractère jumelé de la maison avec la maison n°47, il y a lieu de conserver la couleur blanche des façades ;

**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 l'article 126§11 du CoBAT - Dérogation à l'article n°III du PPA n°5 :
- L'alignement des deux maisons jumelées est modifié par l'isolation par l'extérieur des façades et de la toiture ;
- Au regard de l'amélioration énergétique et du confort de la maison, cette dérogation peut s'envisager ;

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

- placer la nouvelle citerne sous l'allée carrossable ou bien le plus proche de l'allée en fonction du résultat du sondage des impétrants ;
- placer des dalles en pas japonais pour accéder à la maison et adapter la haie en conséquence ;
- placer soit des châssis en bois (ton blanc), soit des châssis en aluminium/bois (ton blanc) tout en conservant les modénatures et les moulures comme à l'origine ;
- conserver la couleur blanche des façades ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme reste inchangé ;
- d'être accessoires en ce qu'elles ne concernent que l'esthétique de la maison et de la zone de recul ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que de respecter le style de la maison et limiter la minéralisation de la zone de recul ;

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

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

**Avis FAVORABLE** unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au plan particulier d'affectation du sol, article n°III – 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 10/04/2024**  
**Objet n° 05**

**Dossier 16-47141-2023 - Enquête n° 047/2024**

**Situation : Avenue de Foestraets 18**

**Objet : rénover et modifier structurellement une maison unifamiliale et construire une piscine de 67m<sup>2</sup>**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47141-2023 introduite, en date du 11/08/2023 ;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à rénover et modifier structurellement une maison unifamiliale et construire une piscine de 67m<sup>2</sup> sur le bien sis Avenue de Foestraets 18;

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°48bis&ter - Quartier Sud Est approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10/06/1993 et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

Considérant que la demande se situe sur le lot n°2 du permis de lotir (PL) n°160 délivré le 18/06/1968 et déroge à ce permis de lotir ;

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol :
  - non-respect de l'article n°1.3 - implantation qui prescrit "Dans cette zone d'implantation, l'occupation du sol est limitée à : - hors sol 1/6 de la superficie nette de la parcelle (OS : 16,66 %) - en sous-sol à 1/5 de la superficie nette de la parcelle (OSS : 20 %)", en ce que l'occupation au sol est dépassée avec la construction de la piscine dans la zone d'emprise ;
- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogation suivante au permis de lotir :
  - non-respect de l'article n°B.3 – zone de jardin qui prescrit "zone réservée aux plantations, des dallages en surfaces restreintes étant autorisées ainsi que les petites constructions (abri et éléments décoratifs) relevant de l'équipement normal d'un jardin établies à 2m des limites parcellaires, et dont l'architecture est en harmonie avec celle de la construction principale", en ce que les piscines ne sont pas prévues par le permis de lotir;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 07/03/2024 au 21/03/2024 inclus et l'absence de réclamation ou observation ;

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

11/08/2023 : dépôt de la demande;

11/09/2023 et 17/11/2023 : accusés de réception d'un dossier incomplet;

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

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

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

**CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES**

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

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



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

- Déplacer la piscine d'au moins 1 m vers l'ouest pour l'écarter encore légèrement du cèdre de l'Atlas et d'éviter au maximum d'endommager ses racines charpentières lors des travaux de déblais.
- Inscrire l'abattage du bouleau mort sur les plans projetés, même si celui-ci ne nécessite pas de permis, et prévoir un sujet à replanter en compensation selon les modalités reprises en annexe

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

**Arbres à haute-tige :**

Considérant que :

- Le rapport d'expertise fourni par un bureau d'experts agréé confirme le bon état général des sujets du site et préconise de conserver l'ensemble des arbres, dont certains avec des mesures particulières (haubanage des arbres 4 et 22).
- Les travaux d'aménagement de la piscine proposée ne comprennent pas d'abattage d'arbre, celle-ci s'insérant au mieux entre les sujets existants.
- L'emprise de la piscine projetée est tout de même légèrement sous l'emprise de la couronne du cèdre de l'Atlas (n°22), les travaux de déblai allant certainement mettre une partie de ses racines à nu.
- Le bureau d'expertise émet des réserves quant à l'implantation de la piscine si proche du cèdre et propose de le décaler d'au moins 50 cm de plus, ce recul pouvant être augmenté à 1 m par mesure de précaution.
- Un coffrage sera nécessaire afin d'endommager au minimum les racines du cèdre.
- Un arbre de haute-tige, à savoir un bouleau verruqueux de 55 cm de circonférence (n°16), est mort sur pied et peut être abattu sans permis (cf. arrêté de minime importance).
- Dans un souci de conservation de la couverture végétale et du patrimoine arboré du territoire communal, la replantation d'un arbre de haute-tige est à prévoir en compensation de cet abattage, et ce même si celui-ci ne nécessite pas de permis.

- L'avis du service de l'Environnement sollicité en date du 09/02/2024 et émis le 10/04/2024 :

Considérant que :

- la demande porte sur la construction d'une piscine ;
- les installations techniques seront placées dans la maison ;

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

- aux installations techniques de la piscine (pompe à chaleur,..)
- à un probable éclairage sur le pourtour de la piscine ;
- au volet prévu pour la piscine ;
- à la gestion des eaux de piscine (vidange, back wash) ;
- aux installations techniques (pompe à chaleur, chaudière, citerne à mazout,...)

Avis favorable à condition :

- de ne pas rejeter les eaux de piscine à l'égout sauf les eaux de back wash ;
- de prévoir un volet de protection sur la piscine empêchant la chute de la faune ;
- de limiter l'éclairage de jardin à un éclairage de couleur ambrée, dirigé vers le sol et placé à faible hauteur (max 40cm) ;
- de faire une déclaration de classe 3 pour les installations techniques si leurs caractéristiques techniques le nécessitent (à voir avec le Service Environnement : [permisenvironnement@uccl.brussels](mailto:permisenvironnement@uccl.brussels)) ;
- de fournir des plans localisant toutes ces installations techniques ;

**MOTIVATION DE L'ACTE**

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se compose de villas unifamiliales ;
- La parcelle concernée par la demande est située à proximité de l'angle formé par les voiries avenue Wellington et l'avenue de Foestraets ;
- La maison unifamiliale sur laquelle porte la demande a été bâtie dans les années 1970, suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-26256-1970 pour une villa de gabarit rez-de-chaussée surmontée d'un étage dans la toiture ;
- En situation existante de fait, les menuiseries en bois ont été remplacées par du PVC de teinte blanche ;
- Une piscine, à proximité, au 30 avenue Wellington, a été délivrée en 2017 ;
- Le jardin est en pleine terre et comporte plusieurs arbres à haute tige ;

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

- Le réaménagement des deux niveaux d'habitation avec des modifications structurelles ;
- La création de nouvelles lucarnes ;
- La modification et création de baies en façade arrière ;
- Le remplacement des menuiseries en PVC par des menuiseries en bois de ton blanc ;
- La pose d'un nouveau châssis en aluminium de teinte anthracite ;
- La construction d'une piscine de 67m<sup>2</sup>

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

- Le programme prévoit de rénover une maison unifamiliale et de maximaliser les espaces habitables via quelques modifications structurelles ;

- Par ailleurs la demande porte également sur la construction d'une piscine ;

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

- Le projet est implanté dans le permis de lotir n° 160 mais également dans le PPAS 48bis&ter ;
- L'article n° 6.1 du PPAS prévoit que les bâtiments existants, avant l'entrée en vigueur du PPAS, peuvent être augmentés de 20% du volume bâti sauf pour les parcelles dont la superficie nette est comprise entre 7a et 14a, ce qui est le cas de la parcelle concernée par la demande ;
- Dès lors, l'article 1.3 est d'application et la demande y déroge en ce qui concerne l'occupation au sol ;
- Seule la partie de la piscine comprise dans la zone constructible, a été tenue compte dans les calculs de l'emprise ;
- Il est à noter que la partie de piscine au-delà des 40m de l'alignement, n'est pas calculée, considérant qu'elle est comptabilisée dans la zone de jardin, les reculs de 10m à prévoir pour la partie au-delà des 40m de l'alignement, positionnent cette portion de la piscine en zone de jardin et hors zone constructible ;
- Par ailleurs la demande déroge également au permis de lotir en ce qui concerne les aménagements de jardin ;

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

- en matière de programme :
  - l'habitation conserve un programme de maison unifamiliale ;
  - le garage est réduit, en profondeur, au profit de l'aménagement de locaux tels qu'une buanderie, une pool house et l'aménagement de la cuisine ;
  - des cloisons et murs porteurs, sont démolis afin de proposer de plus grands espaces habitables ;
  - l'étage est réaménagé afin de proposer une suite parentale ainsi que trois chambres ;
  - l'agrandissement de certaines lucarnes et la création de nouvelles, permettent d'augmenter l'apport en éclairement au sein de chaque espace de nuit, ainsi que dans les salles-de-bain ;
  - par ailleurs, l'ouverture d'une grande baie en façade arrière, permet également d'augmenter l'apport en éclairement naturel et reste non visible depuis l'espace public ;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - l'implantation de la piscine et l'affectation du jardin induisent des dérogations au PPAS ainsi qu'au permis de lotir ;
  - les nouvelles lucarnes et les lucarnes agrandies sont d'une typologie similaire au bâti existant ;
  - en situation de fait, la terrasse couverte dans la prolongation en « L » a été fermée par un grand châssis en PVC, la situation projetée prévoit de supprimer cette terrasse fermée afin de l'intégrer dans le volume construit, ce qui permet d'assainir la situation en façade arrière ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - l'implantation de la piscine est situé sous la couronne des arbres existants ;
  - il y a lieu de préciser les moyens à mettre en œuvre afin de préserver ces arbres ;
  - la terrasse existante, au niveau du jardin, est agrandie mais reste limitée par rapport à la taille de la parcelle ;
  - en ce qui concerne le bouleau mort, il y a lieu d'indiquer son abattage, au niveau des plans, cependant une replantation n'est pas nécessaire au regard du nombre important d'arbres sur la parcelle ;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - le garage pour deux véhicules est réduit à un seul emplacement ;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
  - la citerne de récupération des eaux pluviales de 10m<sup>3</sup> est conservée ;
- Quant aux autres aspects propres à la demande :
  - L'ensemble des châssis en PVC, en infraction, sont remplacés tels qu'en situation existante de droit, en bois de ton blanc ;
  - Seule la baie en façade arrière, en raison de ses larges dimensions est prévue en aluminium de teinte noire ;
  - Considérant que cette baie est non visible depuis l'espace public, le choix de la teinte n'est pas soumis à permis d'urbanisme, cependant afin de conserver l'esthétisme et l'harmonie de la façade, il y a lieu de conserver la même teinte, blanc ;
  - Les machineries de la piscine sont implantées au sein du bâtiment existant ;

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

- Art. 126§11 Dérogation à un permis de lotir et Art. 126§11 Dérogation à un PPAS :

- Bien que la construction d'une piscine ne soit pas prévue par le permis de lotir, ce dernier ne l'interdit pas, d'autant plus que des piscines sont prévues dans les prescriptions du PPAS en zone de jardin ;
- Cependant l'implantation de la piscine suscite quelques objections, tant par rapport à sa forte emprise au sol que par son implantation sous la couronne des arbres ;
- Bien que cette habitation, d'une emprise supérieure à ce qu'autorise le PPAS, soit antérieure à l'entrée en vigueur du PPAS, en raison des petites dimensions de la parcelle, moins de 14 ares, le PPAS prévoit que l'article 1.3 soit d'application sauf en ce qui concerne les reculs par rapport aux limites parcelles et le quota d'emprise de construction, ne peut être augmenté, au regard des prescriptions du PPAS ;
- La piscine à une surface totale de 67 m<sup>2</sup> et seuls 50m<sup>2</sup> environ sont à prendre en compte dans le calcul de l'occupation au sol, considérant qu'ils sont situés dans la zone constructible prévue par le PPAS ;
- Ces 50 m<sup>2</sup>, induisent un dépassement de 30m<sup>2</sup> de l'emprise maximale ;
- Considérant que l'objectif principal du PPAS 48bis&ter est de conserver une typologie d'habitat dans la verdure et que la construction de cette piscine, dans cette implantation et avec ces dimensions, ne permet pas de garantir la pérennité des arbres présents sur la parcelle, il y a lieu de proposer une autre implantation, tout en limitant la surface, afin d'une part ne pas être située dans l'emprise de la couronne des arbres et limiter significativement la dérogation par rapport à l'emprise au sol;

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

- Réduire la piscine d'1m par rapport à la gauche et de 2m par rapport au fond, afin de préserver les arbres existants et afin de réduire de manière conséquente la dérogation à l'emprise ;
- Indiquer au niveau des plans l'emplacement des machineries pour la piscine ;
- Indiquer l'abattage du boulot mort ;
- Fournir une note garantissant la pérennité, lors du chantier, de l'arbre n°22 ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé ;
- d'être accessoires en ce qu'il ne s'agit que de dimension de piscine ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que l'implantation d'une piscine ne doit pas se faire au détriment de la préservation de la flore et en ce que l'impact dérogatoire, doit être limité ;

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

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

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

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

**Avis FAVORABLE unanime et conditionnel** de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au plan particulier d'affectation du sol et 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 10/04/2024**  
**Objet n° 06**

**Dossier 16-47223-2023 - Enquête n° 050/2024**

**Situation : Rue de Boetendael 75 - 77**

**Objet : diviser une maison unifamiliale afin de créer deux logements, dont l'un en partie dans l'ancien atelier**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47223-2023 introduite, en date du 06/10/2023 ;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à diviser une maison unifamiliale afin de créer deux logements, dont l'un en partie dans l'ancien atelier sur le bien sis Rue de Boetendael 75 - 77 ;

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 07/03/2024 au 21/03/2024 inclus et l'absence de réclamation ou observation ;

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

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

06/10/2023 : dépôt de la demande;

14/11/2023 et 29/11/2023 : accusés de réception d'un dossier incomplet;

09/02/2024 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU ;

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

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

**CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES**

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 09/02/2024 et émis le 09/02/2024 ;

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

**MOTIVATION DE L'ACTE**

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande, entre la rue des Carmélites et la rue des Cottages, se caractérise par un habitat en ordre continu au tissu parcellaire étroit et exigu;
- La parcelle, située entre le Jardine du chat et la rue des Cottages, comporte une maison unifamiliale, construite au début du siècle ainsi qu'un immeuble de deux logements octroyé par le permis d'urbanisme n° 16-43559-2017 ;
- La parcelle présente un accès couvert depuis la rue, servant de garage et menant à un atelier en fond de parcelle, et contigu avec le n° 85 de la rue des Cottages, lequel dispose également d'ateliers en fond de parcelle. L'ensemble du site est dès lors relativement densément bâti et la totalité de la parcelle est imperméable;

- La maison d'habitation sur laquelle porte la demande, n° 77, présente un gabarit R + 2 + Toiture en pente à un seul versant. Sa façade principale est en briques peintes (ton rouge) et les menuiseries sont en PVC de ton blanc (avalisé par le permis d'urbanisme précédent).
- L'atelier arrière est actuellement utilisé par les occupants de la maison principale;

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

- Le programme porte uniquement sur le logement unifamilial ainsi que ses bâtiments annexes ;
- La demande vise la division de la maison unifamiliale, avec l'extension de l'appartement au rez-de-chaussée au niveau de l'ancien atelier ainsi que le réaménagement des 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> étages ;

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

○ en matière de programme :

- les deux logements présentent des qualités d'habitabilité, hormis quelques pièces habitables dont la surface nette éclairante est insuffisante ;
- l'appartement au rez-de-chaussée, comporte une surface de 180m<sup>2</sup> au total et l'appartement en duplex aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> étages, comporte une surface de 114m<sup>2</sup> ;
- l'appartement au rez-de-chaussée dispose de la cour, le duplex comporte un accès vers la toiture avec une terrasse aménagée ;
- chaque logements comporte une cave au niveau du sous-sol ;
- les baies du bâtiment arrière sont modifiées afin de davantage correspondre à un programme de logement ;
- la façade avant, reste identique à la situation de droit ;

○ en matière de dérogation au Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme :

- les dérogations sont situées au niveau de la chambre au rez-de-chaussée et du séjour au 2<sup>e</sup> étage, deux pièces situées dans le bâtiment principal existant ;
- considérant qu'il n'est pas envisageable de modifier la façade avant, la dérogation peut s'octroyer au niveau de la chambre au rez-de-chaussée ;
- cependant, il est possible de positionner au moins une fenêtre de toit au-dessus du salon au 2<sup>e</sup> étage, afin de garantir un apport en éclairage suffisant et d'autant plus qu'il s'agit d'un espace habitable de jour ;

○ en matière d'implantation et de gabarit :

- le gabarit reste inchangé ;
- la pergola est fermée au profit d'un espace habitable ;
- cependant cette pergola est en infraction et dérogeait déjà à la réglementation en vigueur avant les années 1970, date probable de sa construction, au regard du reportage photographique de Bruciel ;
- la terrasse aménagée en toiture, respecte le code civil en matière de servitudes de vues, en restant comprise dans le gabarit des biens mitoyens, garantissant des hauteurs d'1,90m ;
- cette terrasse ne sera pas perceptible depuis l'espace public, considérant le recul de plus de 2m par rapport à la façade avant ;

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

- la cour est maintenu et une mince bande est restituée en pleine terre ;
- au regard des dimensions de cette cour, l'espace planté peut être davantage agrandi afin de comporter un réel aménagement paysager compatible avec un petit jardin de ville ;
- bien que la cour soit existante, au regard des améliorations prévues par le projet, il y a lieu d'également améliorer la qualité de cet intérieur d'îlot densément bâti ;

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

- le garage est conservé au profit de l'appartement du rez-de-chaussée, le duplex quant à lui dispose d'emplacements de stockage des vélos et poussettes au niveau des caves ;

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

- la demande ne prévoit aucune modification du réseau existant ;

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

- application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) :
  - Bien qu'une maison unifamiliale soit supprimée, celle-ci est seulement divisée et le même nombre de mètres carrés habitable est garanti ;

- Bien que chacun de ces logements comportent un programme de plusieurs chambres ainsi que des espaces extérieurs, ces espaces sont réduits, comportent de nombreuses cloisons et nécessitent de fermer la pergola et de s'étendre sur l'ancien atelier ;
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'ilot) :
  - La demande se base sur une situation non licite d'une toiture existante en situation de fait, afin de créer un volume de liaison entre les deux bâtiments, limitant, de ce fait, la possibilité d'améliorer les qualités végétales et de perméabilité de l'intérieur d'ilot ;

En guise de conclusion :

Bien qu'une extension de l'habitation puisse se faire au niveau de l'ancien atelier, celle-ci ne peut se faire au détriment d'une amélioration de l'intérieur d'ilot (remise en pleine terre, végétalisation de toitures) et au profit d'une division, en se basant sur une situation infractionnelle et induisant des espaces clos, et peu éclairés ;

Considérant qu'au regard des besoins du demandeur, et de l'évolution de cette habitation, un programme de maison kangourou, correspondrait davantage au bon aménagement des lieux et permettrait de créer deux niveaux d'habitation, l'un au rez-de-chaussée et l'autre au 2<sup>e</sup> étage et le 1<sup>er</sup> étage dévolu aux chambres des enfants ;

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

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**Séance du 10/04/2024**  
**Objet n° 07**

**Dossier 16-47401-2024 - Enquête n° 044/24**

**Situation : Chemin du Réservoir 1**

**Objet : Remplacer une conduite de type Socarex de faible diamètre entre deux pavillons existants. Mise en œuvre de l'étanchéité des murs enterrés des deux maisons de service et réfection des trottoirs et des chemins d'accès. Epuration des eaux usées (pose et mise en service d'une STEP 27 équivalent habitant) tranchées pour y placer les tuyauteries. Raccordement de la tuyauterie à l'unité d'épuration. Poser des dalles gazon-béton et six éléments en U inversé pour mettre en œuvre le futur parking vélos du site. Installer deux citernes gaz d'une capacité de 1.600l posées sur plots. Aménager un écran de sécurité entre les deux citernes. Poser un panneau d'informations à proximité du portail d'entrée du club de tennis. Poser deux barrières levantes et deux bornes sur le parking. Réaliser des terrassements et mise en œuvre de l'étanchéité des emplacements de parking (bureau) et voie d'accès sur ± 550m<sup>2</sup> compte tenu de la présence d'un aqueduc d'eau potable. Abattre un araucaria situé juste contre la fosse septique existante**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47401-2024 introduite, en date du 09/05/2023.

Vu que la demande telle qu'introduite vise à remplacer une conduite de type Socarex de faible diamètre entre deux pavillons existants. Mise en œuvre de l'étanchéité des murs enterrés des deux maisons de service et réfection des trottoirs et des chemins d'accès. Epuration des eaux usées (pose et mise en service d'une STEP 27 équivalent habitant) tranchées pour y placer les tuyauteries. Raccordement de la tuyauterie à l'unité d'épuration. Poser des dalles gazon-béton et six éléments en U inversé pour mettre en œuvre le futur parking vélos du site. Installer deux citernes gaz d'une capacité de 1.600l posées sur plots. Aménager un écran de sécurité entre les deux citernes. Poser un panneau d'informations à proximité du portail d'entrée du club de tennis. Poser deux barrières levantes et deux bornes sur le parking. Réaliser des terrassements et mise en œuvre de l'étanchéité des emplacements de parking (bureau) et voie d'accès sur ± 550m<sup>2</sup> compte tenu de la présence d'un aqueduc d'eau potable. Abattre un araucaria situé juste contre la fosse septique existante sur le bien sis Chemin du Réservoir 1 ;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), zones forestières, zones de sports ou de loisirs de plein air;

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

Vu que la demande telle qu'introduite est soumise à évaluation des incidences sous forme :

- d'un rapport d'incidences, les actes et travaux projetés ressortant de la rubrique 20 de l'annexe B du CoBAT,

Considérant qu'aucune circonstance exceptionnelle ne justifie que la demande soit soumise à une étude d'incidences en application de l'article 175/21§1er du CoBAT ;

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

- l'article 126, §2, 2°, a s'applique (avis de l'IBGE);
- l'article 126, §2, 2°, b s'applique (évaluation appropriée des incidences)

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

- Cette demande de permis d'urbanisme concerne le site Vivaqua déjà existant sur le site ;

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

### **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°0.5 du plan régional d'affectation du sol, en matière de construction ou lotissement sur une propriété plantée de plus de 3 000m<sup>2</sup>;

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 235, 236 et 207 §1, alinéa 4 du CoBAT : demande portant sur un bien classé ou en cours de classement (arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 02/12/1959 )

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/02/2024 au 22/03/2024 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *La minéralisation des 550 m<sup>2</sup> n'est pas souhaitée ;*
- *La possibilité de déminéraliser d'autres zones du site ;*
- *Le sol du site recèle diverses pollutions dont une par le soufre (catégorie 3). Qu'en est-il du traitement des pollutions ?*
- *Le parking n'est pas autorisé en zone forestière au PRAS ;*
- *La fuite d'eau chlorée pose question ;*
- *Seuls les véhicules de Vivaqua doivent accéder au site ;*
- *Les barrières de parking sont peu esthétiques ;*
- *Manque d'une évaluation appropriée du cumul des différents projets alentours, dont un projet de panneaux photovoltaïques sur le site ;*
- *Questionnement sur les eaux pluviales et leur évacuation ;*
- *Les aco et grilles d'égout ne sont pas adaptées au milieu forestier ;*
- *Questionnement sur la pertinence du panneau d'information.*

Vu la réponse du demandeur au regard des réclamations :

Considérant que l'accès aux bureaux accueille également les livraisons de mazout pour la zone de sport, la livraison de matériaux;

Considérant que le site se trouve en zone de captage;

Considérant que la minéralisation de l'accès aux bureaux et des stationnements existants permet de prévenir une pollution potentielle du site et de la zone de captage;

Considérant que l'étanchéification du dispositif sous-terrain ne solutionne pas le problème de pollution potentielle de la zone de captage;

Considérant que la déminéralisation d'autres parties du site ne fait pas partie de la demande de permis ;

Considérant que le site est considéré comme zone polluée de catégorie 3, à savoir « zone polluée sans risque » ;

Considérant que le parking actuel est présent depuis au moins 1971 ; que l'objet de la demande n'inclut pas la modification du parking voiture et moto ;

Considérant que le problème de fuite d'eau chlorée a été réglé par le remplacement des conduites ;

Considérant que le demandeur a précisé en séance que la pollution potentielle au chlore lors des fuites est extrêmement faible en terme de surface et de volume ;

Considérant qu'il est relevé dans l'avis de la CRMS que les barrières de parking proposées sont peu esthétiques et s'intègrent mal par rapport au contexte forestier et que celles-ci ne devraient pas être installées ;

Considérant l'impact limité des différentes interventions par rapport au reste du site de la Forêt de Soignes ;

Considérant que les eaux épurées sont évacuées par cunette vers les étangs des enfants noyés ;

Considérant qu'avec la STEP la qualité des eaux rejetées vers les étangs des enfants noyés est améliorée ;

Considérant que les grilles d'égout obstruent potentiellement le passage des batraciens; qu'il y a lieu d'adapter le modèle de grille d'égout afin de faciliter le passage de la petite faune;

Considérant que le panneau d'information a un impact quasi nul sur le site et qu'il se justifie pour la bonne information des promeneurs et autres usagers du site ;

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

Délai initial prévu à l'accusé de réception : 190 jours ;

Suppléments de délais : /



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

09/05/2023 : dépôt de la demande;

07/06/2023 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

06/12/2023 : réception des compléments;

18/01/2024 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis des instances à consulter dans le cadre de la procédure :

- Bruxelles-Environnement ;
- la CRMS ;

21/02/2024 : demande d'avis des instances communales à consulter dans le cadre de la procédure :

- Service communal de l'Environnement ;
- Service Technique de la voirie ;
- Service vert ;

22/02/2024 au 22/03/2024 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

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

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

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

- l'avis du Service Vert sollicité en date du 21/02/2024 et émis le 09/04/2024 ;
  - **AVIS FAVORABLE :**
  - **Conditions nécessitant une modification des plans et insérées directement dans la motivation en application de l'article 191 du COBAT :**
  - Néant.
- l'avis du Service Technique de la Voirie sollicité en date du 21/02/2024 et sera rendu en cours de procédure ;
- l'avis du Service de l'Environnement sollicité en date du 21/02/2024 et émis le 11/03/2024 :
  - *Le site se trouvant en Forêt de Soignes et le dossier ayant été soumis à l'avis de Bruxelles Environnement, avis favorable à condition de*
    - *Demander la modification du permis d'environnement existant afin d'y intégrer le nouveau stockage de gaz ;*
    - *Se conformer entièrement à l'avis qui sera émis par Bruxelles Environnement.*

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

- l'avis de Bruxelles-Environnement sollicité en date du 18/01/2024 et émis le 20/02/2024 :
  - **NATURE-BIODIVERSITE-ESPACES OUVERTS :**
  - *Considérant que le projet se situe dans la Zone Spéciale de Conservation I (ZSC I) « Forêt de Soignes avec Lisière et domaines boisés avoisinants et la vallée de la Woluwe » ;*
  - *Considérant que conformément à l'article 57 de l'Ordonnance du 1er mars 2012 relative à la conservation de la nature, une Evaluation Appropriée des incidences (EAI) du projet a été réalisée ;*
  - **AVIS FAVORABLE SOUS CONDITION :**
  - *Respecter les mesures d'atténuation de l'évaluation appropriée des incidences relatives à la circulation des engins de chantier (paragraphe 5.3) ainsi que les mesures de suivi relatives aux espèces invasives (chapitre 5.5)*
  - *N'ayant pas encore auditionné les différents intervenants, Bruxelles Environnement se réserve le droit de préciser ou modifier son avis lors de la commission de concertation.*
- l'avis de la CRMS sollicité en date du 18/01/2024 et émis le 31/01/2021 ;  
*[Messieurs les Directeurs,*
- *En réponse à votre courrier du 18/01/2024, nous vous communiquons l'avis conforme favorable sous conditions émis par notre Assemblée en sa séance du 31/01/2024, concernant la demande sous rubrique.*

### **CONTEXTE**

- *Dans la Forêt de Soignes, classée comme site (AR du 02/12/1959) et reprise comme site Natura 2000, une large clairière s'ouvre sur environ 2,2 ha au sein du site forestier. Un vaste réservoir d'eau potable souterrain a été construit à la fin du 19<sup>e</sup> siècle (1897-1903) et se compose de 4 grands réservoirs pour une capacité de 50.000m<sup>3</sup>. Cet ouvrage est le plus ancien réservoir de la Région.*
- *Le site, affecté au PRAS en zone forestière (partie nord du site) et en zone de sports et de loisirs de plein air (partie sud du site), comprend aujourd'hui, en plus du réservoir et des conduites enterrées, les installations suivantes :*
  - *de vastes pelouses,*
  - *un club de sport : des terrains de tennis (aménagés dès 1924), un clubhouse, une terrasse et un terrain de pétanque,*
  - *un parking pavé le long du chemin du Réservoir (à destination du personnel de Vivaqua et des usagers du club de tennis),*

- les bâtiments utiles à la gestion du réservoir (bureaux, installations techniques et deux logements de fonction, avec jardin et garage).

#### **DEMANDE**

- A la suite du permis d'environnement, renouvelé en décembre 2023, et de travaux d'urgence réalisés au début de l'année 2023, afin de résoudre des problèmes de fuite dans certaines canalisations, une demande de permis unique a été introduite et porte sur les points suivants :
- régulariser le remplacement des conduites d'eau chlorée : deux conduites de type socarex ont été installées entre les deux petits pavillons d'accès existants pour régler les problèmes de fuite. Pour cela, une tranchée a été réalisée au-dessus du réservoir enterré, ainsi que la remise en état du site,
- STEP : mise en place, dans le massif existant près du clubhouse, d'une station d'épuration 27 E.H. desservant les deux logements et le clubhouse. Elle serait placée à côté de la fosse septique actuelle avec un nouveau raccordement et une cheminée (évent) de 2m de haut. Pour cela, l'abattage de l'araucaria est demandé, car ce dernier ne survivrait pas aux divers terrassements. Il n'y a pas de replantation prévue, afin d'éviter les problèmes d'humidité dans les logements de service, la pose d'une membrane Platon et d'un système de drain en pied de fondation est prévue. La réfection des trottoirs et des chemins d'accès des jardins avant en pavés béton (imitation pierre bleue), semblables aux existants, est proposée,
- mise en place d'un parking pour 12 vélos (6 éléments en U inversés placés derrière une haie), sur des dalles gazon-béton,
- remplacement des chaudières (mazout) des deux logements vers des chaudières au gaz, avec l'installation de citernes de gaz extérieures, derrière les garages et les haies,
- installation d'un panneau informatif en bois sur la présence du réservoir et sur le fonctionnement/l'usage du site,
- pose de deux barrières levantes à l'entrée et à la sortie du parking principal pavé, afin de respecter une obligation du permis d'environnement, pour restreindre l'accès au parking à ceux qui y sont autorisés. La couleur RAL 6031 est proposé pour la borne,
- réalisation de terrassements en béton armé et mise en œuvre de l'étanchéité des emplacements de parking et du chemin d'accès aux bâtiments de Vivaqua, compte-tenu de la présence d'un aqueduc d'eau potable sous-jacent. Une place supplémentaire de parking serait créée, ce qui nécessite l'arasement d'un petit talus.

#### **AVIS**

- L'Assemblée émet l'avis favorable sous conditions suivant :
  - - elle rend un avis favorable sur la régularisation du remplacement d'une conduite d'eau chlorée, sur la mise en œuvre de l'étanchéité des murs enterrés des maisons de service et la réfection des trottoirs à l'identique et chemins d'accès avant, sur la conversion du mode de chauffage des logements, et sur l'installation d'un panneau d'information. Ces travaux s'assortissent d'un rétablissement de la situation après intervention et/ou sont peu impactant sur le plan paysager ;
  - - concernant l'installation d'une station d'épuration, elle s'interroge sur la pertinence de sa localisation et sur l'intérêt de conserver la position de la fosse septique, qui serait condamnée. Si le maintien de cette localisation n'est pas modifiable, la CRMS demande une compensation de l'arbre abattu, dont l'essence et l'implantation sont à soumettre pour approbation à la DPC ;
  - - sans s'opposer à la mise en place d'un système de portails d'accès au parking principal (qui répond à une condition de BE), elle n'est pas favorable au modèle du dispositif proposé, le trouvant peu valorisant et particulièrement peu intégré au contexte paysager ;
  - - à propos des emplacements pour les vélos, l'Assemblée ne souhaite pas la multiplication des endroits de parcage (vélos et voitures) et des zones (semi) imperméables qui y sont associées et demande de mutualiser ce parking-vélo au parking principal pavé pour concentrer les stationnements en un seul endroit ;
  - - concernant l'imperméabilisation du chemin d'accès et des emplacements de parking à proximité des bureaux, ainsi que la création d'un nouvel emplacement de stationnement, la Commission comprend la nécessité d'éviter tout risque de pollution du sol et du réservoir. Mais elle invite prioritairement à étanchéifier l'ouvrage d'art, en sous-sol (nouveau tubage ?), plutôt que d'intervenir et d'imperméabiliser toute la zone en surface. Si cela se révèle impossible, elle demande, au minimum, de prévoir un traitement de surface paysager et de qualité et de garantir un aménagement qui s'intègre au mieux au site classé. Elle est défavorable à la création de place de stationnement supplémentaire qui, quant à elle, n'est pas justifiée par les enjeux de protection de sol et augmente la surface d'imperméabilisation.]

#### **SITUATION PROJETÉE**

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

- Considérant que le projet porte sur plusieurs interventions au sein de la parcelle « Vivaqua » abritant le réservoir de Boitsfort, et situé chemin du Réservoir 1 en lisière de la Forêt de Soignes ;
- Considérant que les travaux envisagés sont :
  - Remplacement d'une conduite d'eau chlorée (régularisation) ;

- Mise en œuvre de l'étanchéité des murs enterrés des maisons de service et réfection des trottoirs et chemins d'accès avant ;
- Installation d'une station d'épuration (STEP) 27 EH ;
- Aménagement d'un parking vélo de 12 emplacements ;
- Conversion du mode de chauffage des maisons, mazout vers gaz ;
- Pose d'un panneau d'information à proximité du portail d'entrée ;
- Pose de deux barrières levantes électriques et deux bornes de contrôle d'accès au parking ;
- Imperméabilisation du chemin d'accès et des emplacements de parking à proximité des bureaux et création d'un nouvel emplacement de stationnement ;
- Abattage d'un Araucaria araucana ;
- Considérant que le remplacement de la conduite d'eau chlorée a déjà été effectuée, il s'agit d'une régularisation pour ces travaux ;

**Concernant le remplacement d'une conduite d'eau chlorée :**

- Considérant que suite à une fuite de la conduite existante qui se situait entre les deux pavillons d'accès, celle-ci a dû être remplacée en urgence par une nouvelle conduite ;
- Considérant que le demandeur en a profité pour remplacer d'autres conduites du même âge et dans un état similaire ;
- Considérant qu'il s'agit de deux conduites de type Socorex de faible diamètre en PE renforcé 32 mm et deux tuyaux de plus petit diamètre permettant un retour d'eau pour contrôler la chloration ;
- Considérant que les travaux effectués sont le creusement d'une tranchée de +/- 30 cm de profondeur et +/- 50 cm de large sur quelques dizaines de mètres ;
- Considérant que le résultat paysager sur le court terme est une bande actuellement désherbée. Celle-ci retrouvera son apparence de pelouse en 2024 ;

**Concernant la mise en œuvre de l'étanchéité des murs enterrés des maisons de service et réfection des trottoirs et chemins d'accès avant :**

- Considérant que les deux maisons de service font face à des problèmes récurrents d'humidité ;
- Considérant que les trottoirs, terrasses et chemins sont restaurés à l'identique ; que les dalles bétons qui les constituent sont remplacées à l'identique ;
- Considérant que la réfection des trottoirs, terrasse et chemin sont l'occasion de placer un Platon™ et un système de drain au pied des fondations pour drainer les eaux vers le nouvel égouttage ;

**Concernant l'installation d'une STEP de 27 équivalent habitant (E.H.) :**

- Considérant que la nouvelle STEP vient remplacer la fosse septique actuelle ;
- Considérant qu'elle est installée à côté de l'ancienne fosse septique ;
- Considérant que la STEP ne peut pas être installée dans la chambre enterrée de la fosse septique ;
- Considérant qu'un nouveau réseau d'égouttage vient remplacer l'actuel ;
- Considérant que La STEP est constituée de deux cuves dont les dimensions sont de 5,7 \* 2,38 \* 2,5 m ;
- Considérant que celle-ci vient s'installer sous le parterre fleuri et planté ;

**Concernant l'aménagement d'un parking vélo de 12 emplacements :**

- Considérant que l'aménagement du parking vélo répond à une condition dans le cadre du renouvellement du permis d'environnement du site ;
- Considérant que celui-ci est aménagé sur la pelouse située à l'ouest du site, entre les garages des maisons et un pavillon d'accès au réservoir ;
- Considérant que celui-ci est aménagé sur des dalles béton-gazon auxquels sont fixés 6 U inversés pouvant accueillir chacun deux vélos ;

**Concernant la conversion du mode de chauffage des maisons, mazout vers gaz :**

- Considérant que les citernes de mazout sont enlevées pour être remplacées par deux citernes de gaz ;
- Considérant que les deux citernes de gaz sont aériennes, de couleur verte, d'une capacité de 1600 litres chacune (dimensions : 2,3 \* 1 m) ;
- Considérant qu'une paroi est installée entre les deux citernes et celles-ci sont posées sur des plots de béton ;

**Concernant la pose d'un panneau d'information à proximité du portail d'entrée :**

- Considérant qu'un panneau explicatif sur l'importance du réservoir à destination des membres du tennis club et des promeneurs est installé à proximité du portail d'entrée du club ;
- Considérant que le panneau fait 90 \* 90 cm et est installé sur des montants en bois qui sont ancrés dans le sol ;

**Concernant la pose de deux barrières levantes électriques et deux bornes de contrôle d'accès au parking :**

- Considérant que deux barrières levantes et deux bornes de contrôles (BOR 235) sont installées aux entrées du parking existant ;
- Considérant que celles-ci sont de teinte RAL6031 ou toute autre teinte qui permette de s'intégrer dans l'environnement direct ;
- Considérant que la lisse des barrières conserve l'alternance rouge et blanche pour des raisons de sécurité ;
- Considérant que les travaux impliquent la transformation de deux emplacements voiture en emplacements moto ;

**Concernant l'imperméabilisation du chemin d'accès au bureau et des emplacements de stationnement :**

- Considérant que l'accès aux bureaux de Vivaqua se fait actuellement par un chemin en gravier perméable ;
- Considérant que l'objectif est d'imperméabiliser la zone pour éviter la percolation possible d'hydrocarbures suite aux éventuelles fuites du charroi qui passe sur le chemin et ainsi éviter la pollution des sols et des eaux du réservoir ;
- Considérant qu'un système d'égouttage avec séparateur d'hydrocarbure est installé sous la dalle en béton armé ;
- Considérant que les travaux comprennent l'aménagement d'une nouvelle place de parking, qui implique le terrassement du talus sud ;
- Considérant que les caniveaux prévus sont un modèle ACO House & Garden MD 300 caniveau avec feuillure en acier galvanisé, grille passerelle en fonte, classe D 400 kN ;
- Considérant que les avaloirs sont des fondatel 102357 TP avaloir – grille plate « Ville de Bruxelles » D400 ;

**Concernant l'abattage de l'araucaria :**

- Considérant que les différentes interventions ayant lieu autour de l'Araucaria araucana, à savoir la neutralisation de la fosse septique et l'installation de la STEP avec égouttage associé, ont un impact significatif sur celui-ci ;
- Considérant que les interventions ne permettent pas de maintenir ce dernier dans un état phytosanitaire correct ;
- Considérant que le projet implique l'abattage de l'araucaria araucana ;

**MOTIVATION**

- Considérant que le remplacement de la conduite d'eau chlorée, la mise en œuvre de l'étanchéité des murs enterrés des maisons de service et la réfection des trottoirs à l'identique et chemins d'accès avant, la conversion du mode de chauffage des logements, et l'installation d'un panneau d'information ont un impact faible sur le paysage à long terme ;
- Considérant que la présence de la fosse septique et de la STEP en même temps augmente l'imperméabilisation du sol ;
- Considérant que le maintien de la fosse septique non utilisée ne se justifie pas ;
- Considérant que l'emprise de la STEP projetée est similaire à l'emprise de la fosse septique actuellement en place ;
- Considérant que le retrait de la fosse septique est matériellement possible ;
- Considérant que la STEP projetée peut occuper l'emplacement de la fosse septique retirée ;
- Considérant que la modification d'emplacement de la STEP permet de conserver une emprise sous-terraine moins importante qu'avec la configuration proposée dans le cadre du projet ;
- Considérant que l'éloignement de la STEP de l'Araucaria araucana permet de maintenir celui-ci en place ;
- Considérant que le modèle de dispositif d'accès au parking existant ne présente pas de caractéristiques répondant à une bonne intégration paysagère ;
- Considérant que la création du parking vélo multiplie les espaces de stationnement ;
- Considérant que celui-ci participe à l'artificialisation du site ;
- Considérant qu'il y a lieu de concentrer les stationnements aux endroits déjà prévus à cet effet ;
- Considérant que le demandeur a indiqué en séance que l'emplacement du parking vélo souhaité permet un meilleur contrôle social ;
- Considérant que son déplacement au sein du parking voiture et moto existant diminue la sécurisation de celui-ci ;
- Considérant que la semi-perméabilité d'un dispositif de parking vélo au-dessus du réservoir a un impact limité par rapport la perméabilité générale du site ;

- Considérant qu'il y a lieu de déplacer le parking vélo de manière à rapprocher les différents lieux de parking et diminuer l'impact sur la perméabilité du site, tout en conservant une certaine sécurisation de celui-ci;
- Considérant que la création d'un nouvel emplacement de parking sur la zone à imperméabiliser n'est pas justifiée au sein de la demande ;
- Considérant que le demandeur a indiqué en séance que cet emplacement est nécessaire pour le parking de visiteurs lors de réunions au sein des bureaux de Vivaqua ;

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

- Déplacer la STEP pour qu'elle occupe l'espace laissé par le retrait de la fosse septique actuelle ;
- Modifier le dispositif d'accès au parking voiture et moto de manière à ce qu'il s'intègre mieux au contexte forestier du site ;
- Déplacer le parking vélo de manière à le rapprocher du parking voiture et moto, de manière à diminuer l'impact de celui-ci sur l'imperméabilisation du site ;
- Supprimer le nouvel emplacement de stationnement de la zone à imperméabiliser ;
- Modifier le modèle de grille d'égout de manière à faciliter le passage de la petite faune ;

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 que la minéralisation du site;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce qu'il y a lieu de limiter les interventions sur le site classé;

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

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

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

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

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

**Avis FAVORABLE**

- unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7 – 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 10/04/2024**  
**Objet n° 08**

**Dossier 16-47368-2023 - Enquête n° 052/2024**

**Situation : Rue des Astronomes 19**

**Objet : ajouter un logement dans les combles, rénover l'immeuble, construire une lucarne en façade arrière et aménager une terrasse sur la toiture plate**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47368-2023 introduite, en date du 27/12/2023 ;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à ajouter un logement dans les combles, rénover l'immeuble, construire une lucarne en façade arrière et aménager une terrasse sur la toiture plate sur le bien sis Rue des Astronomes 19 ;

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°30bis Quartier du Vert Chasseur (AGRBC 10/04/1994) 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 :

o application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogation suivante plan particulier d'affectation du sol :

o non-respect de l'article n°4.5 – toitures qui prescrit "Dans les toitures à versants, les lucarnes sont autorisées. Elles ont une largeur de maximum 1,50m et l'espace entre les lucarnes ainsi que la limite mitoyenne, est de minimum 1m", en ce que la lucarne est plus large et à moins d'1m de la limite mitoyenne;

o application de l'article 126§11,2 du CoBAT : demande de dérogation suivante à un règlement d'urbanisme pour un projet situé dans un PPAS :

o non-respect de l'article n°6 – lucarne en toiture qui prescrit "Le profil de la toiture visé au § 1 peut être dépassé de 2 mètres maximum pour permettre la construction de lucarnes. La largeur totale des lucarnes ne peut dépasser les 2/3 de la largeur de la façade", en ce que la lucarne est plus large;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 07/03/2024 au 21/03/2024 inclus et l'absence de réclamation ou observation ;

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

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

27/12/2023 : dépôt de la demande;

09/02/2024 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU ;

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

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

**CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES**

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 09/02/2024 et émis le 16/02/2024 et joint à la demande ;

**MOTIVATION DE L'ACTE**

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat en ordre semi-ouvert et qui devient continu à proximité de la chaussée de Waterloo ;
- Dans ce quartier, la rue des Astronomes présente, dans la partie où s'implante la maison unifamiliale sur laquelle porte la demande, un tissu continu d'immeubles aux gabarits hybrides, variant de R+1+toiture à R+3 +toiture ;
- L'immeuble a été bâti dans la fin des années 1930, en mitoyenneté et à l'alignement, avec un gabarit R + 3 + Toiture à double versants, suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-11466-1939 ;
- Le pignon de gauche, est en attente et comporte des baies donnant sur la parcelle qui lui est mitoyenne ;
- Initialement cet immeuble comportait 3 logements en situation existante de droit ;
- Un 4<sup>e</sup> logement a été aménagé au niveau du rez-de-chaussée, en infraction et le 4<sup>e</sup> étage, initialement dédié aux chambres de bonnes a été relié à l'appartement du 3<sup>e</sup> étage ;
- La façade est en brique de ton rouge-brun et comporte un jeu au niveau des encadrements et lignes de constructions en Pierres de France ;
- Le soubassement comporte deux entrées de garages dont les portes ont été remplacées au cours du temps sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme ;
- Les menuiseries, quant à elle, sans plus d'informations, ont été remplacées par des châssis en PVC ;
- La porte d'entrée est ouvragée et de ton foncé et comporte des ferronneries de ton blanc ;
- La maison mitoyenne de droite, n°17a comporte une typologie similaire. Elle est de gabarit et profondeur inférieurs ;
- La maison mitoyenne de gauche, n° 21, comporte un accès latéral ouvert ;
- Le jardin est de petite dimension et partiellement végétalisé et est situé 1 demi-niveau plus haut que la voirie ;

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

- Le réaménagement spatial du rez-de-chaussée et des 4<sup>e</sup> étage et combles, avec des modifications structurelles ;
- L'ajout d'un logement supplémentaire par rapport à la situation de droit ;
- La construction d'une lucarne en façade arrière en bardage TRESPA blanc et châssis en aluminium de ton blanc ;
- L'aménagement d'une terrasse au 4<sup>e</sup> étage sur une toiture plate ;

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

- Le programme prévoit d'une part de mettre en conformité certaines transformations et d'autre part de supprimer des infractions, telles qu'entre-autre, l'aménagement d'un logement au rez-de-chaussée, en remodifiant la répartition des 4 logements en situation de fait, ainsi que la construction d'une lucarne en façade arrière ;

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

- La situation de droit comporte 3 logements, la situation de fait a aménagé un logement supplémentaire au rez-de-chaussée et modifié la répartition du logement au dernier étage, menant le nombre de logements à 4 ;
- Bien que la demande maintienne les 4 logements, ceux-ci sont répartis de manière plus judicieuse et comporte des qualités d'habitabilité souhaitables ;

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

- en matière de programme :
  - les 4 logements proposés comportent chacun 2 chambres ;
  - le logement en infraction du sous-sol ne répondait pas aux dispositions des articles du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme. La suppression de ce logement est souhaitable ;
  - considérant que la demande prévoit, de manière judicieuse de raccorder ce niveau arrière du rez-de-chaussée à l'appartement du 1<sup>er</sup> étage, afin de disposer d'un espace de séjour, d'un atelier de peinture ainsi que de locaux techniques et de rangements privés pour ce logement ;
  - considérant également que des locaux de rangements, de stockage et pour les vélos et des locaux techniques sont maintenus en partie avant en plus des deux garages, la demande est acceptable ;
  - un nouvel escalier est créé pour relier ces deux niveaux, sans grever l'espace disponible pour les espaces de séjour et cuisine ;
  - seul le salon, situé au rez-de-chaussée comporte une dérogation quant à la surface nette éclairante en léger déficit de 21cm<sup>2</sup> ;

- considérant la faible dérogation et qu'elle ne concerne qu'une partie des espaces de séjour et que l'aménagement de la butte végétalisée extérieur garanti une vue intéressante et esthétique, la demande de dérogation est acceptable ;
- l'ajout d'un nouveau logement au 4<sup>e</sup> étage avec mezzanine donnant dans les combles, en supprimant le duplex du 3<sup>e</sup> et 4<sup>e</sup> étage et sa jonction en infraction peu cohérente, peut être envisagé, considérant que différents locaux communs existent au niveau du rez-de-chaussée et du sous-sol ;
- ce logement est conforme aux articles du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en proposant une mezzanine et une ouverture totale sur l'espace des combles ;
- d'autant plus l'aménagement d'un espace extérieur accessible depuis les pièces de séjour ;
- en matière de traitement des façades :
  - les portes de garages, remplacées en infraction, sont peu esthétiques et ne correspondent pas à la typologie du bâtiment ;
  - il y a lieu de restituer deux portes de garage comportant des caractéristiques correspondantes à la typologie et de ton blanc ;
  - le solde de la façade avant reste inchangé ;
  - la tonalité blanche du recouvrement de lucarne s'intègre et limite l'impact dérogatoire de la largeur de la lucarne par rapport au PPAS ;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - la toiture n'est pas rehaussée mais la lucarne projetée déroge, quant à sa largeur, à l'article 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme ;
  - l'emprise du bâtiment reste identique ;
  - la terrasse aménagée au 4<sup>e</sup> étage sur la toiture plate est envisageable, pour autant sa conformité avec le Code Civil en matière de servitudes de vues ;
  - il y a lieu de prévoir un recul d'au moins 1,90m des limites mitoyennes, renoncer à toute rehausse ou pose de pare-vue, ou fournir l'accord des propriétaires mitoyens ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - la demande prévoit d'aménager une butte végétalisée afin de relier le niveau du rez-de-chaussée et le niveau du jardin ;
  - cet aménagement permet d'améliorer la vue depuis le salon, dont la surface nette éclairante est inférieur au 1/5<sup>e</sup> de la surface ;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - les deux garages sont conservés ;
  - un local de stockage des vélos est aménagé au niveau du rez-de-chaussée ;
- en matière de techniques :
  - en fonction du mode de production de chaleur et de la puissance, il y a lieu de vérifier auprès du service de l'Environnement si un permis d'environnement ou une déclaration de classe 3, seraient éventuellement nécessaires ;

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

- Art. 126§11 du CoBAT - Dérogation à un PPAS, article n°4.5 du PPAS n°30bis et dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes) :
  - Le PPAS prévoit d'une part une largeur de lucarne maximale de 1,50m et en retrait d'au moins 1m par rapport aux limites mitoyennes, l'article 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, prévoit quant à lui que les lucarnes peuvent comporter une largeur de maximum 2/3 du développé de la façade et ne précise pas les reculs par rapport aux limites mitoyennes ;
  - Il peut être considéré, qu'une largeur conforme au PPAS d'1,50m, n'est pas réaliste à l'heure actuelle, en raison des dimensions à prévoir pour l'isolation afin de répondre aux normes PEB et de ce fait, il peut être admis que la largeur de la lucarne puisse se référer au prescrit de l'article 6 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, de 2/3 du développé de la façade ;
  - Afin de rester dans ce prescrit, la largeur de la lucarne devrait être de 4,93m ;
  - Considérant dès lors, qu'une limitation à cette largeur maximale permettrait également de respecter la disposition du PPAS de maintenir un recul d'au moins 1m par rapport aux limites mitoyennes et également de garantir une meilleure lecture du pan de toiture ;
  - Par ailleurs, cette limitation, d'environ 30cm de part et d'autre, est minime par rapport à la surface de l'espace de séjour qui est en toute hauteur sur les combles ;



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

- Limiter la largeur de la lucarne à maximum 2/3 du développé de la façade (joux comprises), à savoir 4,90m) ;
- Restituer l'ensemble des menuiseries (châssis, corniche, porte de garage) en bois de ton blanc, mouluré et suivant les divisions et teintes de la situation d'origine et de droit ;
- Prévoir la terrasse au 4<sup>e</sup> étage en recul d'au moins 1,90m des limites mitoyennes ou fournir l'accord des propriétaires des biens mitoyens ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé ;
- d'être accessoires en ce qu'il ne s'agit que de dimensions de lucarne, d'éléments de décors et de servitudes de vues ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le projet doit limiter les dérogations, maintenir les caractéristiques patrimoniales et répondre au Code Civil en matière de servitudes de vues ;

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

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

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

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

**Avis FAVORABLE** unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au plan particulier d'affectation du sol, article n°4.5 et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 126/1 ou 191 du CoBAT.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**Séance du 10/04/2024**  
**Objet n° 09**

**Dossier 16-47215-2023 - Enquête n° 058/24**

**Situation : Avenue du Directoire 44**

**Objet : mettre en conformité rehausse de la toiture par l'isolation "sarking" et la démolition d'un mur intérieur structurel pour agrandir le living**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47215-2023 introduite, en date du 05/10/2023 ;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité la rehausse de la toiture par l'isolation "sarking" et la démolition d'un mur intérieur structurel pour agrandir le living sur le bien sis Avenue du Directoire 44 ;

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

Considérant que la demande se situe sur le lot n°23 du permis de lotir (PL) n°256 délivré le 24/11/1975 octroyé par le Collège des Bourgmestres et Echevins et non périmé pour le lot sur lequel porte la demande et déroge à ce permis de lotir ;

**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 permis de lotir :
  - non-respect de l'article n°C qui prescrit "*Gabarit – pour les lots 12 à 23 compris et 38 à 41 compris, le gabarit est limité à un rez-de-chaussée plus un étage, avec un hauteur maximum de 6 m sous corniche, mesure prise dans l'axe du bâtiment jusqu'au niveau normalisé des terres.*", en ce que la maison présente déjà une hauteur sous acrotère de 6,75 m, l'acrotère sera rehaussée de 15 cm, ce qui aggrave la dérogation ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 07/03/2024 au 21/03/2024 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 / VIII ;

Considérant que la demande déroge également à l'article 12 du Titre II du règlement régional d'urbanisme, cette dérogation n'étant pas soumise aux mesures particulières de publicité;

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

05/10/2023 : dépôt de la demande;

15/11/2023 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

18/12/2023 : réception des compléments;

09/02/2023 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis des instances à consulter dans le cadre de la procédure :

- Service communal de l'Environnement;

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

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

**CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES**

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

- l'avis du Service de l'Environnement sollicité en date du 16/02/2024 - pas de remarque ;

## **MOTIVATION DE L'ACTE**

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat résidentiel, essentiellement jumelé, construit en retrait par rapport à l'alignement ;
- Dans ce quartier, l'avenue du Directoire est une artère à sens unique et ascendante vers l'intérieur d'îlot qui prend naissance à la Vieille rue du Moulin ;
- La parcelle cadastrée Section C, n°490F19, sur laquelle porte la demande se situe proche du tournant de la rue. Elle présente une superficie de 301m<sup>2</sup> et une orientation sud-ouest côté rue et nord-est côté jardin ;
- La maison n°44 sur laquelle porte la demande présente une typologie trois façades et un gabarit R + 1 + toiture à versants. Le long de la façade latérale droite s'implante une annexe présentant un gabarit R + toiture à versant où est aménagé un garage ;
- Cette maison a été construite suite à l'octroi du permis d'urbanisme 16-28184-1977. Elle présente un style moderne et semble ne pas avoir subi de modifications depuis sa construction ;
- Le bâti environnant se compose de construction au style hétéroclite, présentant un gabarit variant entre un R+1+T et un R+2+T ;
- La maison de gauche (n°42) présente un gabarit et une typologie similaire à la maison faisant l'objet de la demande ;

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

- Mettre en conformité l'isolation "SARKING" de la toiture ;
- Changement d'utilisation du garage et du grenier ;

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

- Le programme unifamilial de la maison est préservé ;
- L'aménagement intérieur de la maison se présente comme suit en situation de droit :
  - Un sous-sol aménagé en buanderie, cave et remise. Au niveau de l'annexe, une fosse est aménagée ;
  - Le rez-de-chaussée se compose des espaces de vie et d'un hall d'entrée (aménagé à l'intersection des deux volumes. L'annexe abrite un garage ;
  - Le premier étage contient les espaces de nuit (un bureau et trois chambres). Une remise est aménagée au niveau de la toiture de l'annexe ;
  - Les combles contiennent une salle de jeux ;
  - L'entrée de la maison est mise en évidence par une toiture vitrée. En façade arrière, une lucarne est aménagée au niveau de la chambre parentale ;
  - Les façades sont en briques peintes en blanc et les châssis sont en bois, ton brun foncé ;
  - La gouttière de rive est intégrée dans le mur de façade ;

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

- Cette demande de permis d'urbanisme vise à mettre en conformité l'isolation de la toiture du volume principal par "sarking" et prévoit de modifier les aménagements intérieurs de la maison :
  - La toiture de la maison a été isolée par l'extérieur, ce qui hausse le niveau du faite (18cm) ainsi que celle de la corniche (23cm) ;
  - La profondeur du garage sera réduite à 2,00m afin d'agrandir les espaces de vie et de créer une fenêtre en façade arrière offrant une vue vers la zone de jardin ;
  - La salle de jeux sera transformée en une suite parentale (chambre et salle de bain), une chambre secondaire et une seconde salle de bain ;

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

- Les travaux effectués par la demande peuvent s'envisager en ce qu'ils apportent une amélioration à l'aménagement des espaces de vie et au confort de la maison ;

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

- en matière de programme :
  - La transformation des combles peut s'envisager en ce que cela permet d'augmenter la capacité de la maison sans en modifier son style ;

### **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'article 126§11 du CoBAT - dérogation au permis de lotir n°256, article C - gabarit:
    - L'isolation de la toiture par l'extérieur a aggravé la dérogation déjà existante en ce que la corniche se situait à 6,75m au lieu de 6,00m. Aujourd'hui, elle se situe à 6,90m de hauteur ;

- Considérant que cette augmentation de 15cm est peu visible depuis l'espace public et qu'elle ne porte pas atteinte au style de la maison, cette dérogation peut être accordée ;

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

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

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**

**Commission de concertation**

**Séance du 10/04/2024**

**Objet n° 10**

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

**Situation : Avenue des Chênes 61**

**Objet : démolir un bungalow et construire une villa unifamiliale, une piscine naturelle de 45m<sup>2</sup> et abattre 4 arbres**

**AVIS**

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

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**Séance du 10/04/2024**  
**Objet n° 11**

**Dossier 16-47375-2023 - Enquête n° 051/2024**

**Situation : Rue du Ham 90**

**Objet : étendre et rénover une maison unifamiliale mitoyenne**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47375-2023 introduite, en date du 29/12/2023 ;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à étendre et rénover une maison unifamiliale mitoyenne sur le bien sis Rue du Ham 90 ;

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) Le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol N° 57 QUARTIER ST.-JOB/HAM approuvé par arrêté royal en date du 21/02/1989 déroge à ce plan particulier d'affectation du sol ;

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

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

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

- application de l'article 126§11,1 du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
  - non-respect de l'article général de la zone 1.2 "Implantation et gabarits" qui prescrit "*Front de bâtisse continu, situé en recul par rapport à la voirie.*", en ce que l'application d'un enduit sur isolant d'une épaisseur totale de 17 cm ne respecte pas l'aspect continu du front de bâtisse existant;
  - non-respect de l'article n°IV.2.2.A.1 qui prescrit "*Bâtiment principaux – Profondeur : La profondeur maximum du bâtiment est indiquée au plan en nombre de mètres. La profondeur minimum est égale à la profondeur maximum moins 2 mètres*" en ce que la profondeur de la maison sera augmentée à 14,63m ;
  - non-respect de l'article n° IV.2.2.A.2 qui prescrit "*Bâtiment annexes – Les constructions annexes ne sont autorisées que sur un seul niveau (en principe le rez-de-chaussée ou le rez-de-jardin).*" en ce qu'un second niveau sera construit sur la première annexe ;
- application de l'article 126§11,2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes à un règlement d'urbanisme pour un projet situé dans un PPAS :
  - non-respect de l'article n°3 – Implantation du Titre I du RRU qui prescrit " § 1. *Du côté de la voie publique, la façade de la construction est implantée à l'alignement ou, le cas échéant, au front de bâtisse*", en ce que la façade sera isolée et enduite de 17cm ;
  - non-respect de l'article n°4 - Profondeur du Titre I du RRU qui prescrit "*2° a) lorsque les deux terrains voisins sont bâtis, la construction : - ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde ; - ne dépasse pas de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde. Une profondeur supérieure à 3 mètres peut être autorisée dans la mesure où un retrait latéral de 3 mètres au moins est respecté. Les mesures sont prises perpendiculairement à l'élément de référence*", en ce que l'extension dépasse la construction la plus haute de 1,38m ;
  - non-respect de l'article n°6 - Toiture du Titre I du RRU qui prescrit " *2° ne pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës des constructions de référence visées à l'article 5.*", en ce que l'extension située au rez-de-chaussée dépasse l'annexe la plus haute de 0,53m et au premier étage, l'annexe dépasse l'annexe voisin n°92 de 0,54m ;

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

motifs inhérents à la protection du patrimoine

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 07/03/2024 au 21/03/2024 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *Extension disproportionnée par rapport à l'ensemble que forment les maisons ;*
- *Impact majeur sur l'habitation n°92 ;*
- *Perte de lumière et de vue à cause des extensions ;*
- *Isolation par l'extérieur porte atteinte à l'alignement*

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

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

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

29/12/2023 : dépôt de la demande;

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

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

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

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

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat essentiellement résidentiel, construit en ordre semi-ouvert ou bien en ordre fermé et implanté soit en retrait, soit à front de rue ;
- Dans ce quartier, la rue Ham est une artère courbe, bordée de maisons unifamiliales et de petits immeubles à appartements ;
- La parcelle cadastrée Section D, n°321G12, sur laquelle porte la demande présente une largeur étroite de 5,61m et profondeur généreuse de 32,73m ; sur celle-ci s'implante une maison unifamiliale à 7,36m de l'alignement ;
- Cette maison mitoyenne n°90 sur laquelle porte la demande présente un gabarit R+1+toiture mansardée ; une annexe est aménagée en façade arrière (R+ toiture à un versant), occupant la largeur totale de la façade ;
- Cette maison a été construite suite à l'octroi du permis d'urbanisme 16-4294-1928 pour la construction d'un ensemble de 10 à 11 maisons ; En effet, les maisons mitoyennes du n°82 au n°102 présentent un gabarit et un style similaire ;
- La maison présente un aménagement de deux pièces en enfilade où la circulation verticale est aménagée de long du mur mitoyen droit ;
- La situation existante de la maison se présente comme suit :
  - Un sous-sol aménagé en caves ;
  - Un rez-de-chaussée contient les espaces de vie et en façade arrière, s'implantent une cuisine dans l'annexe et une véranda ; afin d'accéder au jardin, il est nécessaire de passer par la véranda ou bien par la cuisine ;
  - Un premier étage contient deux chambres et une salle de bain ;
  - Les combles sont aménagés en une chambre, une salle de bain et un grenier ; la chambre bénéficie d'un apport en lumière naturelle par la lucarne située en façade avant ;
  - La façade avant se compose d'un revêtement en crépis blanc et des châssis en PVC, ton blanc ; le bow-window présente des châssis composés de croisillons, ton blanc. Toutefois, le matériau n'est pas précisé sur les plans ;
  - La façade arrière se compose d'un revêtement en crépis blanc, de châssis en PVC (croisillons) ton blanc et d'une verrière en bois ;
- La maison voisine de droite (n°92) est identique à la maison faisant l'objet de la demande en termes de gabarit et d'esthétique ;
- La maison voisine de gauche (n°88) est plus moderne en ce qu'elle ne présente plus de châssis avec des croisillons, ton noir ; un revêtement en crépis vert ;

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

- Rénovation de la maison :
  - Isolation des façades par l'extérieur ;

- Remplacement des châssis ;
- Construction d'une extension en façade arrière ;

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

- Cette demande de permis d'urbanisme vise à augmenter la capacité de la maison unifamiliale (3 chambres) en vue d'aménager une quatrième chambre et une salle d'eau privée pour chaque chambre ;
- En termes de programme :
  - Le niveau du rez-de-chaussée sera entièrement transformé, l'ancienne circulation verticale distribuant les 3 pièces du niveau sera supprimée et la cage d'escalier principale est intégrée dans les espaces de vie. Un nouvel hall (4,8m<sup>2</sup>) est aménagé en façade avant. Ce niveau est aménagé en une salle à manger (9,2m<sup>2</sup>) dans la pièce avant, une cuisine (22m<sup>2</sup>) dans la pièce centrale et un salon /bureau (24m<sup>2</sup>) en façade arrière, ouvert sur le jardin ;
  - Au niveau du premier étage, deux chambres, de superficie généreuse, sont aménagées avec leurs salle de bain privées ; une toilette (1,5m<sup>2</sup>) est également aménagée dans le hall de nuit ;
  - Au niveau des combles, une troisième chambre (13,6m<sup>2</sup>) est aménagée avec sa salle de bain (2,6m<sup>2</sup>) privée ; une 4<sup>ème</sup> chambre (11,7m<sup>2</sup>) est également aménagée en mezzanine avec sa salle bain privée (2,4m<sup>2</sup>) et son espace bureau ;
- En termes de gabarit :
  - La façade arrière du rez-de-chaussée sera démolie afin de construire une extension de 3m de profondeur ;
  - Au niveau du premier étage, une seconde extension sera construite afin de contenir la salle de bain privée de la première chambre ;
  - Les demi-niveaux existants sont supprimés afin d'augmenter la hauteur des pièces ;
  - Afin d'apporter de la lumière supplémentaire au sein de la cuisine, une fenêtre de toit est prévue au-dessus du bureau. Une seconde fenêtre de toit est également prévue au niveau de la cage d'escalier ;
  - Une lucarne est créée en façade arrière afin d'offrir de la hauteur et de la lumière naturelle dans la troisième chambre ;
- En termes d'esthétique :
  - Les façades seront isolées par l'extérieur et enduites (17cm), ton clair ;
  - Les châssis de la façade avant seront remplacés par des châssis en bois (avec une nouvelle division de croisillons), ton foncé ; la porte d'entrée sera également remplacée par une porte en bois, ton foncé ;
  - Les corniches seront peintes en une couleur foncée ;
  - Une nouvelle descente d'eau de pluie en zinc sera placée à droite de la façade avant ;
  - Les châssis situés en façade arrière seront remplacés par des châssis en aluminium, ton foncé également ;

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

- La rénovation et la transformation de la maison peut s'envisager ; toutefois, l'augmentation de la capacité de la maison porte atteinte à sa typologie et engendre trop de dérogation qu'il y a lieu d'éviter ;

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

- en matière de programme :
  - Le réaménagement des espaces intérieurs apporte une amélioration en termes d'agencement des espaces par rapport à la situation existante ;
  - Toutefois, l'aménagement de deux chambres au niveau des combles ne peut s'envisager tel que proposé en ce que la troisième chambre située en façade arrière présente une hauteur sous plafond de 2,20m. Cette hauteur est trop basse et déroge à l'article 4 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme qui impose une hauteur minimale de 2,50m sous plafond ;
  - De plus, la création d'une mezzanine engendre une perte d'espace par la création d'un escalier ;
  - Pour toutes ces raisons, il y a lieu de supprimer la mezzanine ;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - La construction des extensions en façade arrière améliore la qualité des espaces et du confort de la maison ;
  - Toutefois, la construction d'une nouvelle lucarne en façade arrière peut s'envisager en ce qu'elle permet de respecter la réglementation en termes de superficie nette éclairante ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :



- Aucune intervention n'est prévue en zone de recul ;
- Quant aux autres aspects propres à la demande :
  - L'isolation des façades ainsi que la modification des châssis peut s'envisager au regard d'une amélioration des performances énergétiques ; toutefois, il y a lieu de préserver les croisillons comme à l'origine et d'effectuer une isolation par l'intérieur afin de respecter le style ainsi que l'ensemble que forment les maisons ;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête :
  - Art. 126§11 du CoBAT - Dérogation au PPAS n°57 – article IV.2.2.A1 bâtiments principaux :
  - Dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) :
    - La construction de l'extension en façade arrière augmente la profondeur de la maison qui présente une profondeur totale de 14,63m au lieu de 12,00m ;
    - De plus, cette extension dépasse la construction la plus profonde de 1,38m, ce qui déroge au Règlement Régional d'Urbanisme ;
    - Toutefois, au regard de la largeur étroite de la maison (5,52m) et qu'il n'est pas possible d'augmenter cette largeur, la dérogation au PPAS peut être acceptée en ce qu'elle contribue une amélioration des espaces de vie ;
    - Cependant, la dérogation à la profondeur du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme ne peut s'envisager au regard du respect de l'ensemble que forme les maisons et de l'impact que cela engendre par rapport à la maison voisine de gauche n°88 ;
    - Il y a lieu de limiter l'extension à la profondeur du voisin le plus profond ;
  - Art. 126§11 du CoBAT - Dérogation au PPAS n°57 – article IV.2.2.A2 bâtiments annexes :
  - Dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) :
    - L'ajout d'un second niveau à l'annexe existante en façade arrière déroge au PPAS qui ne permet que la construction d'une annexe sur un niveau ;
    - De plus, l'ajout de ce nouvel étage dépasse la hauteur de l'annexe voisine n°92 (le profil le plus haute) de 0,54m ;
    - Au regard de la superficie étroite de la maison et du programme unifamilial, la construction de cette annexe peut s'envisager, toutefois, il y a lieu d'aligner la hauteur à celle du voisin le plus haut ;
  - Art. 126§11 du CoBAT - Dérogation au PPAS n°57 - l'article général de la zone 1.2 "Implantation et gabarits :
  - Dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation de la construction - façade avant) :
    - L'alignement des maisons n'est plus respecté à cause de l'isolation par l'extérieur de 17cm prévu ; Considérant que le demandeur nous a informé en séance que la façade avant ne sera plus isolée par l'extérieur mais par l'intérieur, il y a lieu d'adapter les plans en conséquence ;

**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'article 333 du CoBAT : demande portant sur un monument ou un ensemble qui ont fait l'objet d'une autorisation de bâtir ou d'une construction antérieure au 1er janvier 1932 et considérés de ce fait comme inscrits d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier ;
  - Le tronçon (côté paire) concerné par la demande se caractérise d'un ensemble de petites maisons construites durant la même période (1928) en ordre fermé et implantées en recul, de gabarit R+1+ toiture mansardée, avec une lucarne en recul sur le brisis et un bow-window en saillie aménagé au rez-de-chaussée ;
  - Elles présentent une façade avant en enduit, ton clair et des châssis en bois avec des croisillons ;
  - Au regard du caractère patrimonial que forment ces maisons, il y a lieu de conserver les croisillons comme à l'origine ainsi que la couleur blanche des châssis ;

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

- supprimer la mezzanine ;
- supprimer les dérogations au titre I du Règlement Régional d'Urbanisme ;
- supprimer l'isolation de la façade avant par l'extérieur ;
- conserver les croisillons comme à l'origine et préserver la couleur blanche de la menuiserie (châssis, porte et corniche) ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est préservé ;
- d'être accessoires en ce qu'elles ne concernent que le volume et l'esthétique ;
- de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce qu'il y a lieu de supprimer les dérogations au titre I et titre II du Règlement Régional d'Urbanisme.;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

**Avis FAVORABLE**

- unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au plan particulier d'affectation du sol , articles n°IV.2.2.A2 et n° IV.2.2.A1 – 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 10/04/2024**  
**Objet n° 12**

**Dossier 16-47263-2023 – avis de la Commission de concertation**

**Situation : Square Coghen 2**

**Objet : mettre en conformité une maison unifamiliale, créer une terrasse en façade arrière au rez-de-jardin avec escalier d'accès depuis le rez-de-chaussée & créer une terrasse en toiture au 1er étage**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47263-2023 introduite en date du 03/11/2023;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité une maison unifamiliale, créer une terrasse en façade arrière au rez-de-jardin avec escalier d'accès depuis le rez-de-chaussée et créer une terrasse en toiture au 1er étage sur le bien sis Square Coghen 2;

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

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

- application de la prescription particulière n°21 du PRAS, portant sur la ZICHEE ; motifs inhérents à la protection du patrimoine
- application de l'article. 207 §3, du CoBAT : demande portant sur un bien inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier ;

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

- 03/11/2023 : dépôt de la demande ;
- 29/11/2023 : accusé de réception d'un dossier incomplet ;
- 12/01/2024 : réception des compléments ;
- 27/03/2024 : accusé de réception d'un dossier complet ;
- 10/04/2024 : séance publique de la Commission de concertation ;

**MOTIVATION DE L'ACTE**

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se trouve à proximité du centre urbain de la Commune et se caractérise par un habitat résidentiel construit soit en ordre fermé ou en ordre semi-ouvert et est constitué de maisons unifamiliales proposant une haute valeur patrimoniale ;
- Le square Coghen présente une forte identité de par sa configuration en intérieur d'îlot, son caractère architectural (lotissement Art déco et moderniste), son implantation qui tire parti du relief du terrain et son cadre urbanistique cohérent proposant notamment des jardinets à l'avant des habitations ;
- Ce square présente un important relief descendant dans le sens unique de la rue où le stationnement n'est autorisé que d'un côté de la voirie ;
- Les parcelles cadastrées Section A, n°114/D/4 (maison) et n°114/L/6 (parc), sur lesquelles porte la demande se situent au centre du square Coghen et présentent une superficie cumulée de 684 m<sup>2</sup> ;
- La maison sise au n°2 sur laquelle porte la demande présente un gabarit variable de rez-de-jardin (mentionné en tant que « sous-sol » sur les plans) / rez-de chaussée & 1<sup>er</sup> étage (avec toiture plate). Elle se compose de 3 volumes juxtaposés s'adaptant à la déclivité du terrain. Une différence de niveau conséquente apparaît entre le rez-de-chaussée et le rez-de-jardin en façade arrière. Les façades sont revêtues d'un revêtement en enduit blanc et présentent des menuiseries extérieures en bois peint en blanc (en situation existante de droit) ;
- Au regard de son intérêt artistique, esthétique, historique et urbanistique, cette habitation est inscrite aux inventaires suivants :
  - Actualisation de l'inventaire d'urgence (Sint-Lukasarchief - 1993-1994)

- Actualisation permanente de l'inventaire régional du patrimoine architectural (DPC-DCE)
- Inventaire d'urgence du patrimoine architectural de l'agglomération bruxelloise (Sint-Lukasarchief 1979)
- En effet, elle a été construite en 1932 par l'architecte P. Scoyer suite à l'octroi du permis d'urbanisme 16-6392-1931 délivré le 12 août 1931 pour la construction d'une maison unifamiliale. Ce permis nous informe d'un aménagement détaillé comme suit, en situation existante de droit :
  - Les caves : 3 locaux caves (grenier, provisions et vins), local compteurs, dégagement avec escalier extérieur menant à la façade arrière (non exécuté) ;
  - Le rez-de-jardin (mentionné en tant que sous-sol sur les plans) : dégagement, hall, WC, 2 chambres (chambre enfant et chambre sujets), laverie, cuisine, chaufferie, caves à charbon, garage ;
  - Le rez-de-chaussée à rue : porche d'entrée, hall, office, living-room, salle-à-manger, scène et loge d'artiste ;
  - Le premier étage : salle de bain avec WC et chambre à coucher ;
  - Les façades sont entièrement crépies ;
- Le permis d'urbanisme 16-8309-1934 a autorisé la transformation et l'extension du garage en date du 3 mai 1934 mais les travaux tels que sollicités n'ont jamais été exécutés ;
- Le permis d'urbanisme 16-8623-1934 a fait l'objet d'une demande de transformations du bien mais les plans d'archives ne sont plus disponibles ;
- La situation existante de fait telle que représentée en plans présente :
  - Les caves : 3 locaux caves et un local compteurs ;
  - Le rez-de-jardin (mentionné en tant que « sous-sol » sur les plans) : dégagement, 2 chambres, local non défini (ancienne laverie), chaufferie, terrasse en façade arrière (absente en situation existante de droit), garage (non utilisable comme tel, eu égard à la configuration des menuiseries extérieures en situation existante de fait ne permettant pas l'accès en l'état à un véhicule automobile) ;
  - Le rez-de-chaussée à rue : entrée, hall, office, séjour, cuisine, scène et loge d'artiste ;
  - Le premier étage : salle de bain et chambre à coucher ;
- La maison située à droite du projet (n°4) est de type mitoyenne et présente un gabarit R+2 à toiture plate. Elle a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme n° 16-6772-1932 délivré le 3 mars 1932 et a été construite après l'habitation située au n°2 ;
- Le bâti environnant est très homogène dans le style architectural et typique des années '30, et l'ensemble du square forme un ensemble architectural cohérent et remarquable ;

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

- La mise en conformité de l'habitation (de la situation existante de fait) concernant :
  - la modification du niveau du sous-sol et de la hauteur sous plafond du rez-de-chaussée (telle que l'exécution a été réalisée à l'origine) ;
  - la modification de certaines baies et ouvertures en façades ;
- Les modifications (en situation projetée) concernant :
  - la création d'une terrasse de +/- 50,60 m<sup>2</sup> en façade arrière au niveau du rez-de-jardin (présente en situation existante de fait (voir reportage photo) et déjà exécutée à une date incertaine) ;
  - la création d'un escalier extérieur en façade arrière permettant d'accéder à la terrasse depuis le rez-de-chaussée vers le rez-de-jardin ;
  - la suppression de l'allège au droit de la baie de la cuisine permettant l'accès au futur escalier et la modification du châssis (envisagé en bois peint en gris anthracite) ;
  - l'aménagement d'une terrasse au 1er étage accessible depuis la chambre à coucher principale (avec garde-corps périphériques à installer en acier laqué gris anthracite) ;

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

- La situation projetée telle que représentée en plans propose un aménagement détaillé comme suit :
  - Les caves : 3 locaux caves et un local compteurs ;
  - Le rez-de-jardin (mentionné en tant que sous-sol sur les plans) : dégagement, 2 chambres, dressing, chaufferie, garage et terrasse d'une superficie projetée de 4,60 m \* +/- 11 m soit +/- 50,60 m<sup>2</sup> (projection du futur escalier envisagé en façade arrière inclus) accessible depuis la chambre présentant une surface de 18,88 m<sup>2</sup> ;
  - Le rez-de-chaussée à rue : entrée, hall, office, séjour, scène et loge d'artiste, cuisine avec escalier neuf donnant accès vers la terrasse à créer située en contrebas au niveau du rez-de-jardin ;
  - Le premier étage : salle de bain et chambre à coucher avec accès à une terrasse (toiture plate existante) à aménager d'une superficie de 7,50 m \* 6 m soit +/- 45 m<sup>2</sup>, bordée de garde-corps neufs à installer en périphérie au droit du muret acrotère existant ;

- Le programme de l'immeuble est maintenu en ce que l'affectation existante de la maison unifamiliale est inchangée ;
- La typologie architecturale de l'immeuble est maintenue en façade avant et latérale mais est modifiée en façade arrière par les adaptations des baies et l'ajout de l'escalier extérieur ;
- L'aménagement de l'escalier extérieur améliore et facilite la circulation et l'accès direct à la terrasse neuve et au jardin situé à un niveau inférieur et donc en contrebas des pièces de vie principales de l'habitation unifamiliale ;

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

- en matière de programme :
  - le programme unifamilial de la maison est maintenu et ne suscite pas de remarque ;
- en matière d'implantation, d'esthétique et de gabarit :
  - aucune modification du gabarit n'est envisagé ;
  - la baie existante au droit de la chambre au niveau du rez-de-jardin (ancienne cuisine en situation existante de droit) a déjà été modifiée sans autorisation préalable ;
  - certaines planches de rives existantes ont localement été habillées de PVC blanc et doivent être remplacées par du bois ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - la création d'une terrasse neuve de +/- 50,60 m<sup>2</sup> en façade arrière au niveau du rez-de-jardin augmente l'imperméabilisation de la parcelle. Les dimensions de cette terrasse permettent cependant de respecter le maintien d'une surface perméable en zone de cours et jardins au moins égale à 50% de sa surface ;
  - la dalle de support pour la réalisation de la future terrasse a déjà été exécutée sans autorisation préalable ;
  - la présence d'un chalet de jardin n'est pas mentionnée sur les plans d'implantation et des abords ;
  - l'aménagement du solde des abords est maintenu ;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - l'habitation se situe en zone d'accessibilité de type C ;
  - le garage présent en situation existante de droit, non exploitable en situation existante de fait (menuiseries extérieures incompatibles avec la fonction) est remis en fonction en situation projetée. La zone carrossable d'accès à ce garage ne peut pas être considérée ni utilisée en tant que zone de stationnement ;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
  - aucune modification ne semble apportée au réseau d'eaux de pluie ainsi qu'au réseau d'égouttage ;

**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)
  - application de l'art. 207 §1.a14 du COBAT (bien à l'inventaire)
- Les modifications majeures envisagées en façade arrière ne sont pas visibles depuis l'espace public, elles ne portent pas atteinte au style ni aux caractéristiques architecturales générales de l'habitation et peuvent s'envisager ;

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

- uniformiser la teinte (en blanc) de l'ensemble des menuiseries extérieures en bois (et adapter la lisibilité de la légende sur le plan A0 notamment) ;
- supprimer la terrasse et les garde-corps au niveau du 1<sup>er</sup> étage et prévoir un aménagement paysager par la mise en place d'une toiture verdurisée de type extensive ;
- remplacer l'habillage en PVC des planches de rive par un habillage en bois ;
- mentionner en plans le cabanon de jardin apparaissant sur le reportage photos ;
- mentionner en plans, en élévation et en coupe la position des panneaux solaires (si demande de PU requis) ;
- revoir / corriger les niveaux et les hauteurs sous plafond du rez-de-jardin (en plan et en coupe) qui semblent incohérentes ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est maintenu ;
- d'être accessoires en ce qu'il s'agit de modifications mineures ;

- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la terrasse au 1<sup>er</sup> étage est supprimée ;

Considérant que ces modifications sont telles que l'article 126/1 §5 – 191 §4 du CoBAT est d'application ;  
Considérant également que par rapport à ces conditions, le demandeur peut, de sa propre initiative, modifier sa demande en application de l'article 126/1 du CoBAT, et ce par l'envoi d'un recommandé à l'attention du Collège des Bourgmestre et Echevins notifiant sa volonté de modifier sa demande ;

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

**Avis FAVORABLE**

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

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**Séance du 10/04/2024**  
**Objet n° 13**

**Dossier 16-47247-2023 - Enquête n° 049/2024**

**Situation : Rue de Huldenberg 16**

**Objet : mettre en conformité une maison unifamiliale, transformer les combles, isoler la façade arrière, isoler les pignons libres, remplacer les châssis et ajouter un escalier extérieur**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47247-2023 introduite, en date du 25/10/2023, par Monsieur et Madame Frédéric Degraeve et Jehanne Roualland ;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité une maison unifamiliale, transformer les combles, isoler la façade arrière, isoler les pignons libres, remplacer les châssis et ajouter un escalier extérieur sur le bien sis Rue de Huldenberg 16 ;

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°8 "Quartier du Wolvenberg" approuvé par arrêté royal du 16/09/1960 et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol, 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/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 "Zone d'implantation", en ce que la profondeur de la construction en ce compris la terrasse est de plus de 10 m;
- application de l'article 126§11,2 du CoBAT : demande de dérogation suivante à un règlement d'urbanisme pour un projet situé dans un PPAS :
  - non-respect de l'article n°4 - §1.2° du Titre I du RRU qui prescrit "Profondeur d'une construction mitoyenne", en ce que l'escalier et la terrasse dépassent le profil voisin le plus profond;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 07/03/2024 au 21/03/2024 inclus et l'absence de réclamation ou observation ;

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

25/10/2023 : dépôt de la demande;

11/12/2023 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

22/12/2023: réception des compléments;

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

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

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

**CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES**

Vu l'avis du service technique communal consulté, à savoir :

- l'avis du Service de l'Environnement sollicité en date 09/02/2024 du et émis le 19/03/2024 ;
- Considérant que des colonies de moineaux et martinets sont présentes dans le quartier et que ces espèces sont protégées et en diminution drastique sur la Région,

Avis favorable à condition de :

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

- Placer des nichoirs sur le bâti, au minimum 3 de chaque ;

#### **Nichoirs martinets**

- Meilleure orientation : N – NE - E
- au minimum à 3m du sol, idéalement de 5m à 20m
- Le martinet est un oiseau grégaire, il est donc conseillé d'installer plusieurs nichoirs (au minimum 2 ou 3) sur la même façade, de préférence le plus près possible du sommet des bâtiments.
- Placer le nichoir le plus loin possible des fenêtres.
- Pour les nichoirs apposés, toutes les orientations conviennent, à condition de bénéficier d'un avant-toit ou de toute autre « avancée surplombante » suffisante, une corniche par exemple, qui protégera les nichoirs de la pluie et d'un long ensoleillement direct surchauffant. A défaut, le nichoir devra être équipé d'une double toiture inclinée à 45° (protection contre la chaleur et les prédateurs).
- Éviter la proximité immédiate d'arbres ou plantes grimpantes, qui exposeraient les occupants des nichoirs aux attaques de prédateurs, et constitueraient des obstacles dangereux (arbre, lampadaire, hampe de drapeau, picots anti-pigeons...) dans la trajectoire d'approche/d'envol (un martinet noir approche son nid à 60-70 km/h).
- Pour les nichoirs apposés sous les corniches, bien les coller sous celles-ci : une quinzaine de centimètres suffit pour que des pigeons viennent s'y reposer et souillent la façade et le trottoir.
- A noter que le martinet peut cohabiter avec d'autres espèces d'oiseaux cavernicoles (rougequeue noir, moineau domestique, mésanges) sur le même site pour autant que les cavités soient suffisamment nombreuses pour éviter la compétition.

#### **Nichoirs moineaux**

- Meilleure orientation est, sud-est voire nord-est, sud si à l'ombre (par exemple sous une structure afin d'éviter une surchauffe du nid)
- au moins à 2m de hauteur (entre 3 et 8 m est l'idéal)
- L'espèce est grégaire et peut nicher en colonies. On installera donc de préférence des nichoirs multiples.
- Les nichoirs peuvent être intégrés dans un mur, une toiture, ou apposés/accrochés.

#### **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 un quartier mixte de fonctions;
- Dans ce quartier, la rue Huldenberg est une voirie locale et étroite dont la perspective est structurée par des zones de recul et des alignements d'arbres ;
- La parcelle sur laquelle porte la demande se compose d'une zone de recul, d'une habitation unifamiliale et d'un jardin;
- La zone de recul est aménagée avec des zones d'accès imperméables et des zones de pleine terre ;
- Le jardin bénéficie d'un aménagement paysagé et se compose d'une terrasse ;
- la maison n°16 sur laquelle porte la demande est une habitation unifamiliale mitoyenne implantée en recul de l'alignement. Elle présente un gabarit R+2+T. Il s'agit d'une maison bel-étage, de sorte que le rez-de-chaussée se situe au niveau du 1<sup>er</sup> étage. Elle se compose d'une extension terrasse au 1<sup>er</sup> étage couverte par un auvent. Sa typologie architecturale se compose d'un parement en brique de ton rouge, de moellon de Meuse au rez-de-chaussée, de menuiserie en bois de ton blanc et d'une toiture en tuiles de ton rouge ;
- La maison de droite (n°18) est une maison unifamiliale qui reprend les mêmes caractéristiques d'implantation et de gabarit que la maison visée par la demande. Elle se compose également d'une extension arrière au niveau du 1<sup>er</sup> étage. Toutefois, en toiture, 2 lucarnes sont construites. Elle présente une typologie architecturale similaire au voisin n°16 mais ses menuiseries sont à contrario de ton gris anthracite. L'entrée principale de l'habitation s'effectue au niveau du 1<sup>er</sup> étage à contrario de l'entrée de la maison visée par la demande ;
- La maison de gauche (n°14) est également une maison unifamiliale qui présente des caractéristiques d'implantation similaires au voisin n°16. Toutefois, son entrée principale est située au même niveau que le voisin n°18 et son gabarit est plus bas que la maison, objet de la demande (gabarit R 1+T). ;

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

- La mise en conformité de l'extension terrasse du 1<sup>er</sup> étage et de son auvent;
- L'installation d'un escalier extérieur reliant le 1<sup>er</sup> étage au jardin ;
- L'aménagement d'une chambre, d'un bureau, d'un sanitaire et d'une salle de bain au niveau des combles ;
- L'isolation de la façade arrière ;
- La mise en conformité de la porte de garage ;



- La mise en conformité de la construction d'une annexe au rez-de-chaussée contre le mitoyen avec le voisin n°18 ;

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

- Le programme de l'habitation est modifié par l'ajout d'une chambre et d'une salle de bain au niveau des combles ;
- Le gabarit de la maison quelque peu modifié au regard de la situation existante de droit ;
- La typologie architecturale est inchangée ;

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

- Considérant que l'extension terrasse et son auvent semble exister depuis 1996 selon les vues Bruciel ;
- Considérant que cette extension a entraîné une dérogation à la zone d'implantation au PPAS n°8 ;
- Considérant que l'extension et l'escalier ont également entraîné une dérogation à l'article n°4 du Titre I du RRU,
- Considérant la configuration de l'habitation avec son séjour situé au niveau du 1<sup>er</sup> étage et déconnecté du jardin,
- Considérant que le voisin n°18 a également une extension avec auvent au niveau du 1<sup>er</sup> étage ;
- Considérant l'orientation Nord de la façade arrière et donc l'impact limité en termes d'ombrage sur le voisin n°18 ;
- Considérant que l'installation d'un escalier extérieur permet de connecter le séjour au jardin ce qui est qualitatif et cohérent ;
- Considérant que cet escalier est implanté à minimum 1,90 m des limites mitoyennes ce qui respecte le Code Civil ;
- Considérant qu'un mur mitoyen ne dépassant pas la profondeur de l'extension est présent sur chacune des limites mitoyennes (voisins n°18 et n°14) ;
- Considérant que la présence de ces murs mitoyens semble remonter à la date de construction de l'extension ;
- Considérant qu'il n'y a pas eu de réclamations à ce sujet ni de problème soulevé depuis lors ;
- Considérant que l'aménagement d'une chambre avec un bureau et d'une salle de bain dans les combles s'envisagent,
- Considérant que ces nouvelles pièces augmentent le confort de l'habitation ;
- Considérant que l'isolation de la façade arrière répond à des critères de développement durable ;
- Considérant que l'annexe du rez-de-chaussée contre le mitoyen n°18 n'entraîne pas d'impact sur le voisin en raison de ses dimensions limitées et de la présence d'un mur mitoyen ;
- Considérant que le projet ne modifie pas les matériaux ni la teinte des menuiseries en façade avant (bois blanc) ;
- Considérant que la modification du dessin de la porte de garage ne porte pas atteinte à la typologie architecturale de la maison ;
- Considérant qu'en séance de commission de concertation, le demandeur a précisé que la porte de garage est en PVC ;
- Considérant que le maintien d'une porte de garage en PVC n'est pas cohérent avec le maintien des châssis en bois d'autant qu'il s'agit d'une infraction urbanistique ;
- Considérant que le service environnement a émis un avis mettant en évidence la présence de colonies de moineaux et de martinets ;
- Considérant qu'il serait souhaitable de ne pas prévoir les travaux de la mi-avril à la mi-août si des oiseaux nidifient sur place et de placer des nichoirs sur le bâti, au minimum 3 de chaque

**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 la dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) et à la dérogation à un PPAS (n°8):
  - La construction d'une extension au 1<sup>er</sup> étage ne génère que peu d'impact en termes d'ombrage,
  - Elle permet de créer un prolongement du séjour de l'habitation qui se situe au 1<sup>er</sup> étage ;
  - Cette construction accompagnée de son auvent qui semble remonter à 1996 n'a pas généré de problème depuis l'époque de sa construction ni de réclamations ;
  - Les rehausses de murs mitoyens semblent également remontées à l'époque de construction de l'extension ;
  - L'aménagement d'un escalier extérieur permet de connecter le séjour au jardin qui est actuellement déconnecté des espaces de vie ;

- Toutefois, les matériaux de l'auvent montrent un état dégradé et ne permettent pas d'avoir l'assurance de sa pérennité ;
- En effet, il s'agit d'une couverture en polycarbonate peu qualitative et peu pérenne ;

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

- Remplacer l'auvent par un matériau pérenne ;
- Revenir à une porte de garage en bois de même teinte que les châssis ;

Que cette modification répond aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que les options principales du projet sont conservées ;
- d'être accessoires en ce qu'elles visent uniquement l'auvent et la porte de garage ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite ;
- de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite ;

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

**Avis FAVORABLE** unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au plan particulier d'affectation du sol et règlement régional d'urbanisme, article n°4 du Titre I 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 10/04/2024**  
**Objet n° 14**

**Dossier 16-47254-2023 - Enquête n° 053/2024**

**Situation : Rue du Ham 68**

**Objet : isoler la façade avant, isoler la toiture, remplacer les châssis (PVC gris anthracite), modifier le volume en façade avant (créer un auvent) et modifier la baie de la porte d'entrée de l'habitation (linteau et dimensions)**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47254-2023 introduite en date du 27/10/2023 et complétée le 05/01/2024;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à isoler la façade avant, isoler la toiture, remplacer les châssis (PVC gris anthracite), modifier le volume en façade avant (créer un auvent) et modifier la baie de la porte d'entrée de l'habitation (linteau et dimensions) pour le bien sis Rue du Ham 68;

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° 57 - Quartier Saint-Job/Ham approuvé par arrêté royal en date du 21/02/1989 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/ou un permis de lotir :
  - application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogations au plan particulier d'affectation du sol PPAS n°57 - Quartier Saint-Job/Ham:
    - non-respect de l'article général de la zone 1.2 "Implantation et gabarits" qui prescrit "*Front de bâtisse continu, situé en recul par rapport à la voirie.*", en ce que l'application d'un enduit sur isolant d'une épaisseur totale de 26 cm ne respecte pas l'aspect continu du front de bâtisse existant;
    - non-respect de l'article n° IV.4.1.1 "Aspects esthétiques des constructions – Aspect des façades" qui prescrit "*Pour chaque groupement de constructions, les façades visibles depuis la voie publique doivent présenter entre elles une cohérence de composition et de matériaux. Les demandes de permis de bâtir doivent indiquer les façades voisines des immeubles à construire ou à rénover.*", en ce que la création d'un auvent, la modification de la typologie de la porte d'entrée (suppression du linteau en arc) et l'isolation de la façade et de la toiture par l'extérieur dénaturent la cohérence de composition de l'ensemble;
    - non-respect de l'article n° IV.4.2.1 "Aspects esthétiques des constructions - Matériaux – Façades" qui prescrit "*les châssis et portes doivent être en bois*", en ce que les châssis projetés sont prévus en PVC;
  - 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 3 – implantation qui prescrit "*§ 1. Du côté de la voie publique, la façade de la construction est implantée à l'alignement ou, le cas échéant, au front de bâtisse.*", en ce que l'application d'un enduit sur isolant d'une épaisseur totale de 26 cm ne respecte pas l'alignement du front de bâtisse existant;
    - non-respect de l'article 6 – toiture qui prescrit "*§ 1. 2° ne pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës...*", en ce que

l'isolation de la toiture par l'extérieur implique une rehausse supérieure en hauteur par rapport aux mitoyens de gauche et de droite;

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

motifs inhérents à la protection du patrimoine :

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 07/03/2024 au 21/03/2024 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

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

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

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

27/10/2023 : dépôt de la demande;

29/11/2023 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

05/01/2024 : réception des compléments;

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

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

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

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

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

- La maison sur laquelle porte la demande fait partie d'un front bâti de maisons mitoyennes, implantées en recul de la voirie sur laquelle circule le tram 92;
- Cette habitation fait partie d'un ensemble bâti cohérent de 2 groupes de 10 maisons mitoyennes ayant été construites simultanément suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-3948-1928;
- Les maisons de cet îlot, vu leur faible dimension, ont systématiquement été étendues;
- Le permis d'urbanisme n° 16-6263-1931 délivré le 16/06/1931 a autorisé la construction d'une serre en façade arrière;
- Le permis d'urbanisme n°16-23117-1963 délivré le 04/03/1963 a autorisé la reconstruction de la véranda existante et l'agrandissement de la cuisine au rez-de-chaussée en façade arrière;
- Au sein de ce front bâti, la maison sur laquelle porte la demande et la maison voisine de droite (sise au n°70) présentent une façade avec pignon à rue ainsi qu'une petite avancée bâtie en zone de recul, au niveau du rez-de-chaussée uniquement;
- Ces deux avancées au niveau du rez-de-chaussée sont symétriques et mitoyennes;
- La configuration des baies au droit de la porte d'entrée des habitations situées au n°68 (objet de la demande) et au n°66 (maison mitoyenne de gauche) présente un linteau similaire et cintré;
- La configuration de la baie au droit de la porte d'entrée de l'habitation située au n°70 (maison mitoyenne de droite) présente un linteau droit;
- Un auvent préfabriqué cintré en polycarbonate a été installé en façade avant (situation existante de fait) au droit de la porte d'entrée au n°68 (bien faisant l'objet de la demande);
- Les menuiseries extérieures en façade avant en situation existante de fait sont en PVC blanc et sont de ce fait dérogoires au PPAS;
- La zone de recul a été aménagée en zone de stationnement après octobre 2020 avec suppression du muret et du portail bas et se trouve dès lors en infraction en situation existante de fait (voir reportage photos);
- La zone de recul du voisin mitoyen de droite (au n°70) est également en infraction suite à la suppression du muret bas et à l'aménagement d'une zone de stationnement dont la réalisation a eu lieu entre mai 2017 et avril 2019;
- La zone de recul du voisin mitoyen de gauche (au n°66) est également en infraction suite à la suppression du muret bas et à l'aménagement d'une zone de stationnement dont la réalisation a eu lieu avant mai 2009;
- La présente demande ne fournit pas d'élévations mises à jour quant à la situation existante de la façade arrière actuelle;
- L'objet de la demande ne concerne que la façade avant et ne sera donc analysée que sur ce point;

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

- Isolation de la façade avant par l'application d'un isolant en laine de bois revêtu d'un crépi blanc d'une épaisseur totale de 26 cm (24 cm laine de bois + 2 cm crépi);

- Isolation de la toiture (sarking) avec augmentation de la hauteur du faîtage;
- Remplacement du profil de rive du pignon (par un profil en aluminium de teinte noire);
- Modification du soubassement (application d'un crépis noir);
- Remplacement des châssis existants en PVC blanc par des châssis en PVC gris anthracite;
- Modification de la division des châssis (châssis fixe sans division au rez-de-chaussée);
- Modification du volume en façade avant par la création d'un auvent continu depuis l'avancée existante au niveau du rez-de-chaussée jusqu'au-dessus de la porte d'entrée;
- Pose d'une corniche neuve de teinte gris anthracite au rez-de-chaussée au droit du nouvel ensemble projeté sur toute la largeur de la façade;
- Modification de la baie (linteau et dimensions) de la porte d'entrée de l'habitation par la transformation du linteau en arc existant par un linteau droit;
- Réaménagement de la zone de recul en jardinet par la (re)plantation d'une haie vive à la jonction avec l'espace public et la suppression de la zone de stationnement présente en situation existante de fait;

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

En termes de programme :

- Le programme de l'habitation unifamiliale est maintenu ;

En termes de gabarit et d'esthétique :

- La typologie architecturale du bien et la lecture de la façade avant sont sensiblement modifiées par les changements envisagés au niveau de l'aspect général de cette façade et au niveau de la toiture ;
- La configuration du bien dont la façade est mitoyenne au droit des pignons (aux numéros 68 et 70) mérite une attention particulière ;

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

○ en matière de programme :

- Le programme de l'habitation unifamiliale est maintenu et ne suscite pas de remarque ;

○ en matière d'implantation et de gabarit :

- Le gabarit de l'immeuble n'est pas modifié, hormis pour la création de l'auvent ;

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

- Le réaménagement de la zone de recul en jardinet par la (re)plantation d'une haie vive à la jonction avec l'espace public et suppression de la zone de stationnement présente en situation existante de fait permet de revenir à la situation initiale et améliore la lecture de la zone de recul ainsi que la limite entre l'espace public et privé ;

○ Quant aux autres aspects propres à la demande :

- La modification des châssis peut s'envisager au regard d'une amélioration des performances énergétiques ; toutefois il y a lieu de prévoir des châssis en bois de ton blanc tout en préservant les croisillons comme à l'identique afin de respecter le style ainsi que l'ensemble que forment les maisons ;

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

○ En ce qui concerne les motifs d'enquête :

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : dérogations à un PPAS :

- non-respect de l'article général de la zone 1.2 "Implantation et gabarits" qui prescrit "*Front de bâtisse continu, situé en recul par rapport à la voirie.*", en ce que l'application d'un enduit sur isolant d'une épaisseur totale de 26 cm ne respecte pas l'aspect continu du front de bâtisse existant. Cette valeur importante est induite par l'utilisation de matériaux isolants naturels impliquant une épaisseur plus conséquente que les isolants issus de la pétrochimie, la dérogation ne semble pas justifiable ;
- non-respect de l'article n° IV.4.1.1 "Aspects esthétiques des constructions – Aspect des façades" qui prescrit "*Pour chaque groupement de constructions, les façades visibles depuis la voie publique doivent présenter entre elles une cohérence de composition et de matériaux. Les demandes de permis de bâtir doivent indiquer les façades voisines des immeubles à construire ou à rénover.*" en ce que l'isolation de la façade avant par l'extérieur, la création d'un auvent et la modification de la typologie de la porte d'entrée (suppression du linteau en arc) dénaturent la cohérence de composition (notamment avec la porte d'entrée voisine située à proximité immédiate) et l'esthétisme général. La dérogation ne semble pas justifiable du point de vue de l'isolation de la façade avant ni du point de vue de la modification du linteau et de la création d'un auvent sur toute la largeur de la façade car ces interventions tendent à renforcer progressivement la perte de cohérence de ce groupement de maisons ;

- non-respect de l'article n° IV.4.2.1 "Aspects esthétiques des constructions - Matériaux – Façades" qui prescrit " *les châssis et portes doivent être en bois* ", en ce que les châssis projetés sont prévus en PVC (gris anthracite). Ce matériau étant peu pérenne, la dérogation ne semble pas justifiable et l'utilisation du bois pour le remplacement des menuiseries extérieures est à prévoir ;
- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : dérogations au Titre I du RRU, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
  - non-respect de l'article 3 – implantation qui prescrit "*§ 1. Du côté de la voie publique, la façade de la construction est implantée à l'alignement ou, le cas échéant, au front de bâtisse.*", en ce que l'application d'un enduit sur isolant d'une épaisseur totale de 26 cm ne respecte pas le front de bâtisse existant. Cette valeur importante est induite par l'utilisation de matériaux isolants naturels impliquant une épaisseur plus conséquente que les isolants issus de la pétrochimie, la dérogation ne semble cependant pas justifiable eu égard notamment à la configuration des lieux ;
  - non-respect de l'article 6 – toiture qui prescrit "*§ 1. 2° ne pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës...*", en ce que l'isolation de la toiture par l'extérieur implique une rehausse supérieure en hauteur aux mitoyens de gauche et de droite. La dérogation semble justifiable du point de vue de l'isolation de la toiture car la trop faible épaisseur des gîtes existantes ne permet pas la réalisation d'une isolation par l'intérieur et les proportions sont raisonnables ;

**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'article 333 du CoBAT : demande portant sur un monument ou un ensemble qui ont fait l'objet d'une autorisation de bâtir ou d'une construction antérieure au 1er janvier 1932 et considérés de ce fait comme inscrits d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier ;
  - Le bien est inscrit dans un ensemble qui présente une valeur patrimoniale. Au regard du caractère patrimonial que forment ces maisons, il y a donc lieu de préserver leurs gabarits ainsi que leur style architectural ;
    - Les travaux envisagés dénaturent la cohérence architecturale et patrimoniale de l'ensemble ;

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

- Prévoir des menuiseries extérieures en bois (de ton blanc) et maintenir les divisions et les croisillons d'origine (PU n° 16-3948-1928) ;
- Maintenir l'aspect général de la façade existante :
  - Maintenir les dimensions et le format de la baie de la porte d'entrée et le linteau en arc tel qu'existant ;
  - Maintenir les divisions du châssis situé au rez-de-chaussée en lieu et place du châssis fixe envisagé avec maintien des croisillons d'origine (PU n° 16-3948-1928) ;
  - Supprimer l'auvent prévu en situation projetée ;
  - Ne pas isoler la façade avant par l'extérieur ;
  - Déposer l'auvent existant préfabriqué cintré en polycarbonate ;
- Prévoir la (re)plantation d'une haie vive à la jonction avec l'espace public ;
- Prévoir un profil de rive du pignon (de ton blanc) – l'isolation de la toiture étant autorisée ;
- Maintenir le soubassement tel qu'existant ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le projet d'isolation de la toiture et le remplacement des menuiseries extérieures peut s'envisager ;
- d'être accessoires en ce qu'il s'agit de modifier le type de matériaux et de maintenir la teinte des menuiseries existantes en blanc ;
- de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que les dérogations :
  - à l'article général de la zone 1.2 "Implantation et gabarits" du PPAS n°57
  - à l'article n° IV.4.1.1 "Aspects esthétiques des constructions – Aspect des façades" du PPAS n°57
  - à l'article n° IV.4.2.1 "Aspects esthétiques des constructions - Matériaux – Façades" du PPAS n°57 et à l'article 3 du titre I du RRU sont supprimées ;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

**Avis FAVORABLE**

- unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, avec octroi de la dérogation à l'article 6 du titre I du RRU, 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 10/04/2024**  
**Objet n° 15**

**Dossier 16-47444-2024 – Avis de la Commission de concertation**

**Situation : Parvis Chantecler 10**

**Objet : démolir et reconstruire un bâtiment abritant 3 classes de maternelle ; à construire un bloc pour sanitaires pour les primaires et les maternelles ; à construire un préau pour les maternelles ; à aménager les espaces extérieurs (cour de récréation, jardin, aire de jeux, parking vélos) ; et à installer des panneaux photovoltaïques, une pompe à chaleur et 2 citernes d'eau pluviale de 15.000 l chacune**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47444-2024 introduite, en date du 11/12/2023, auprès de URBAN-DU ;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à démolir et reconstruire un bâtiment abritant 3 classes de maternelle ; à construire un bloc pour sanitaires pour les primaires et les maternelles ; à construire un préau pour les maternelles ; à aménager les espaces extérieurs (cour de récréation, jardin, aire de jeux, parking vélos) ; et à installer des panneaux photovoltaïques, une pompe à chaleur et 2 citernes d'eau pluviale de 15.000 l chacune sur le bien sis Parvis Chantecler 10 ;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public;

Considérant que le bien n'est ni classé ni repris dans un périmètre de protection d'un bien classé, mais que le bâtiment principal à rue est repris à l'inventaire « Irismonument » ;

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

motifs inhérents à la protection du patrimoine

- application de l'article. 207 §1, du CoBAT : demande portant sur un bien inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier ;

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

11/12/2023 : dépôt de la demande auprès de URBAN-DU ;

27/02/2024 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU et des instances à consulter dans le cadre de la procédure, ainsi que la notification de la demande d'avis du Collège des Bourgmestre et Echevins et de l'organisation des Mesures Particulières de Publicité ;

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

**CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES**

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 27/02/2024 et émis le 07/03/2024 et joint à la demande ;

**MOTIVATION DE L'ACTE**

**Situation existante :**

Considérant que le site Chantecler, propriété de l'Association des Œuvres Paroissiales du Doyenné de Bruxelles Sud, est depuis peu occupé par 2 écoles, l'école Regina et l'école des Blés d'Or qui s'est récemment installée à l'arrière des bâtiments de l'école Regina ;

Considérant que l'école se situe sur le parvis Chantecler, au cœur du quartier Homborch, repris à l'inventaire du patrimoine ;

Considérant que l'école « Regina » est une école fondamentale qui accueille 97 enfants à savoir 68 élèves de primaire, répartis dans les 6 classes du bâtiment A à rue et 29 élèves de maternelle, répartis dans les 3 classes du bâtiment B en fond de parcelle ;

Considérant que ce dernier est un pavillon en préfabriqué, de la fin des années 1950 ;



Considérant que cette construction est inadaptée aux exigences scolaires actuelles, mal isolée, mal ventilée ;

Considérant que les sanitaires sont insuffisants et ne répondent pas aux normes d'hygiène actuelles ;

Considérant que les surfaces de préaux et de récréation sont trop petites et inadaptées, voire dangereuses ;

**Situation projetée :**

Considérant que le projet prévoit, pour pallier aux lacunes évoquées plus haut, de démolir le bâtiment B et reconstruire un bloc sanitaires mis aux normes, ainsi qu'un bloc de 3 classes de maternelles, afin d'offrir un meilleur cadre de vie aux occupants, tant au niveau du confort qu'au niveau de la sécurité ;

**Considérant qu'au sujet de la démolition demandée pour le bâtiment B,** l'école est implantée au cœur d'un quartier particulièrement cohérent en termes urbanistiques et architecturaux à savoir la cité du Homborch ; que le bâtiment A, situé à rue, s'y intègre parfaitement puisqu'il reprend le langage architectural présent dans tout le quartier ;

Considérant par contre que le bâtiment arrière, concerné par le projet, ne propose, lui, aucune cohérence avec le quartier puisqu'il s'agit d'un bâtiment préfabriqué datant des années 50 ;

Considérant que son implantation en fond de parcelle l'exclut *de facto* de l'espace public et de la cohérence globale qui émane du quartier ; qu'il n'est pas visible depuis l'espace public ;

Considérant son peu d'intérêt en termes patrimoniaux ;

Considérant que sa démolition est tout à fait acceptable au vu de son état de délabrement et son incapacité à rencontrer les notions essentielles de bien-être à l'école, de salubrité et de sécurité ;

**Considérant qu'en termes de programme et d'affectation,** le projet est situé en « zone d'équipement d'intérêt collectif », sur un terrain pour lequel il n'y a ni plan particulier d'affectation du sol, ni permis de lotir ; que le programme répond aux besoins d'une école en activité ;

Considérant que le programme entre parfaitement dans les possibilités offertes par la zone d'équipement en termes d'affectation ;

**Considérant qu'en termes d'implantation,** le projet reprend l'emprise du bâtiment démoli en augmentant la profondeur du bâtiment pour proposer trois classes aux dimensions en lien avec le nombre d'élèves et en créant une liaison avec l'arrière du bâtiment principal A pour y implanter les nouveaux sanitaires ;

Considérant que cette implantation permet de conserver le recul existant avec la limite latérale et de ne pas engendrer de nuisances particulières pour les voisins ;

Considérant dès lors que l'implantation proposée est cohérente avec le programme demandé et la situation initiale qu'elle ne vient pas heurter ;

**Considérant qu'en termes d'emprise au sol,** la construction passe d'une surface au sol de 548 m<sup>2</sup> à une surface de 680 m<sup>2</sup>, soit un taux d'emprise qui passe de 0,20 à 0,25 ;

Considérant que cette augmentation des surfaces est raisonnable et compréhensible au regard du programme ;

Considérant par contre que l'ensemble du site est fortement désimperméabilisé en ce que le taux d'imperméabilisation passe, selon l'Annexe I, de 0,52 à 0,28 soit une surface imperméable qui passe de 1.406 m<sup>2</sup> à 764 m<sup>2</sup> ;

Considérant que ce chiffre est à relativiser au vu des plans d'aménagement des abords et de la cour de récréation, en ce que les pavés drainants présentés pour la cour de récréation ne peuvent être considérés comme de la pleine terre mais comme un revêtement semi-perméable ;

Considérant cependant que cette désimperméabilisation globale des surfaces est particulièrement appréciable dans un contexte environnemental où chaque mètre carré qui permet d'infiltrer les eaux de pluie est précieux ;

**Considérant qu'en termes de volumétrie,** le gabarit des nouvelles constructions (R) est en adéquation avec celui des constructions voisines (R+1+T)

Considérant que l'impact visuel et acoustique sera faible étant donné que les bâtiments seront construits à l'intérieur de la parcelle et qu'une barrière végétale périphérique, existante et/ou nouvelle, assurera l'isolation visuelle et acoustique ; que les arbres existants sont conservés ;

Considérant que le profil bas des nouvelles constructions (+/- 4,00m) est bien inférieur à la cime des arbres existants ;

Considérant que la hauteur de l'acrotère du bâtiment des classes maternelles dialogue parfaitement avec le niveau de la corniche du bâtiment principal à rue ; que le bâtiment de liaison, plus bas, remplit sa fonction sans entrer en concurrence avec les deux bâtiments principaux ;

Considérant que le préau proposé répond au préau existant au niveau du bâtiment des primaires ; que ce nouveau préau assure une cohérence entre les différentes fonctions présentes sur le site et répond à un

impératif dans la vie de l'école, pouvoir abriter les enfants en cas d'intempérie tout en leur assurant des moments à l'extérieur ;

Considérant que les volumes sont simples et répondent aux fonctions qu'ils abritent ;

**Considérant qu'en termes de matérialité**, les nouveaux bâtiments C et D se limitent à un seul niveau, sont des constructions légères à ossature bois et toiture en steeldeck (acier nervuré), revêtement de façades en bois - option offrant comme avantage : rapidité de construction, coût raisonnable, utilisation de matériaux naturels, résistants, faciles d'entretien, économiques et attrayants ;

Considérant que les façades sont sobres, lisibles et s'intègrent au contexte arboré de ce fond de parcelle ;

**Considérant qu'en termes d'aménagements intérieurs**, les plans répondent parfaitement aux fonctions exigées par le programme ; que les trois classes s'ouvrent largement sur le préau et la cour de récréation ; que le couloir d'accès aux classes se situe du côté aveugle du projet ; que les sanitaires sont judicieusement placés entre le pavillon abritant les primaires et le nouveau volume destiné aux maternelles ;

Considérant que les plans sont sobres et fonctionnels ;

**Considérant qu'en termes de mobilité**, le charroi de circulation restera inchangé puisque la population de l'école n'augmentera pas suite au projet ;

Considérant qu'un parking pour 10 vélos est prévu à côté de l'accès principal ;

Considérant que l'implantation de ce type de dispositif en zone de recul est peu acceptable ; que, de plus, ces emplacements pour vélos doivent être sécurisés ; qu'il y a donc lieu de déplacer ces emplacements vélos dans la cour, après le portail d'entrée ;

**Considérant qu'en termes d'aménagement des abords**, la cour de récréation actuelle en asphalte sera démontée et un nouveau revêtement en pavés drainants sera réalisé ; que l'aire de jeux et la zone récréative actuelle, ne présentant que peu d'intérêt en termes d'aménagements pour les enfants seront transformées en potager, en aire de jeux en copeaux de bois avec placement d'un module de jeux et en zone plantée ;

Considérant que les aménagements proposés pour les abords sont de qualité ;

**Considérant qu'en termes de gestion des eaux**, le projet propose l'implantation de 2 citernes d'eau pluviale de 15.000 l chacune ;

Considérant que les toitures verdurisées prévues dans le projet ralentiront l'afflux d'eau dans le réseau d'égout public ;

**Considérant qu'en termes d'accessibilité PMR**, il y a lieu de vérifier que le WC PMR répond aux normes du Titre IV du RRU ;

**Considérant qu'en termes de sécurité incendie**, l'avis du SIAMU du 05/03/2023 est favorable sous réserve du respect des 6 conditions émises et qu'il y a lieu d'en tenir compte ;

Considérant que le projet est soumis à l'application de l'article 207 §1 al 4 du CoBAT : Bien à l'inventaire ; que l'application de cet article implique un passage en commission de concertation, ce qui est le cas ici ;

Considérant que le bâtiment repris à l'inventaire est le bâtiment situé à rue ; que l'école est implantée au cœur d'un quartier particulièrement cohérent en termes urbanistiques et architecturaux à savoir la cité du Homborch ; que le bâtiment A, situé à rue, s'y intègre parfaitement puisqu'il reprend le langage architectural présent dans tout le quartier ;

Considérant par contre que le bâtiment arrière, est un bâtiment préfabriqué datant des années 50 ;

Considérant qu'il n'est pas visible depuis l'espace public ;

Considérant que les travaux projetés ne concernent pas le bâtiment repris à l'inventaire, si ce n'est par la liaison créée avec le nouveau bloc pour sanitaires ;

Considérant que l'impact sur le bâtiment repris à l'inventaire est négligeable ; que le nouveau bâtiment et les nouveaux aménagements extérieurs proposent une amélioration globale du site et permettent de mettre en valeur le bâtiment à rue ;

Considérant dès lors que le projet n'est pas de nature à affecter négativement le bâtiment A, repris à l'inventaire ;

Considérant, en conclusion, que la conception du projet a été dictée par une volonté d'offrir un meilleur cadre de vie aux enfants; d'améliorer les conditions d'isolation, d'hygiène et de sécurité et de mettre en place des éléments permettant de limiter l'impact de l'école sur l'environnement ;

Considérant que le projet est de qualité ; qu'il s'intègre parfaitement à son environnement bâti et non bâti ; qu'il répond à des besoins tout à fait légitimes ; qu'il n'est pas de nature à engendrer des nuisances pour son voisinage immédiat et qu'il améliore les conditions d'apprentissage des élèves et de travail des enseignants ; que, de fait, il n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux ;

➔ AVIS FAVORABLE à condition de :

- vérifier que le WC PMR répond aux normes du Titre IV du RRU ;
- déplacer les emplacements vélos dans la cour, après le portail d'entrée ;
- se conformer à l'avis du SIAMU ;

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

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**Séance du 10/04/2024**  
**Objet n° 16**

**Dossier 16-47241-2023 - Enquête n° 048/24**  
**Situation : Rue Auguste Danse 52**  
**Objet : rénover et transformer une maison unifamiliale**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47241-2023 introduite en date du 20/10/2023 et complétée en date du 19/12/2023 ;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à rénover et transformer une maison unifamiliale sur le bien sis Rue Auguste Danse 52 ;

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

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

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

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
  - non-respect de l'article 4 – profondeur - qui prescrit « 2° a) lorsque les 2 terrains voisins sont bâtis, la construction : - ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde et ne dépasse pas de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde », en ce que l'application d'un enduit sur isolant d'une épaisseur de 15 cm ne respecte pas ces prescriptions ;

motifs inhérents à la protection du patrimoine

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 07/03/2024 au 21/03/2024 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé ;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *la situation de fait (représentée sur le plan d'implantation) à l'arrière de la parcelle située au n°54 est erronée (courbe de niveau). Vue directe depuis le jardin du n°52 et risque de chute vers le n°54. Retrait de la palissade par les propriétaires actuels (palissade qui avait été placée par les propriétaires précédents). Que prévoit le présent projet pour sécuriser la situation et éviter les vues directes depuis le jardin du n°52 ? ;*
- *un arbre nommé en situation de fait « Marronnier conservé » et en situation projetée « Hêtre conservé » est inexistant. Est-il prévu la plantation d'un arbre à haute tige dans cette zone ? ;*
- *comment est géré l'appui du plancher du futur « salon haut » suite à la création de la mezzanine ? appui dans le mur mitoyen ? le confort acoustique actuel est de faible qualité ;*
- *dérogation à l'article 4 du titre I du RRU (profondeur des constructions). Comment évaluer cette dérogation sans la représentation sur les coupes des 2 profils voisins ? Le profil du n°54 n'est pas représenté ;*
- *Comment est géré le raccord entre la façade arrière du n°52 et le mitoyen du n°54 ? Finition en crépis, en briques ? Il est difficile de visualiser l'impact des modifications liées à cette isolation ;*
- *L'alignement de la façade arrière (corniche) ne change pas sur les plans de la situation de fait et de la situation projetée. Y a-t-il une isolation (ou pas) à ce niveau ? ;*

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

20/10/2023 : dépôt de la demande ;

22/11/2023 : accusé de réception d'un dossier incomplet ;

19/12/2023 : réception des compléments ;

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

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

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

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

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

- L'îlot est principalement résidentiel ;
- Le quartier comprend également des équipements d'intérêt collectif et de service public (demande de permis d'urbanisme n° 16-47160-2023 en cours d'instruction pour l'immeuble situé en face du bien, au n°25, et qui vise la rénovation et le changement d'affectation d'un immeuble de bureau en centre PMS et centre de formation) ;
- La rue est à sens unique de circulation et le stationnement y est autorisé des deux côtés ;
- Ce tronçon de la rue est constitué, du côté pair, par des alignements variables, que ce soit en mitoyenneté, en recul ou non et comporte également des habitations isolées ;
- La parcelle cadastrée Section A, 6<sup>ème</sup> division, n°183 A 61 sur laquelle se situe le bien se développe en profondeur en intérieur d'îlot et totalise une surface approximative de +/- 1.220 m<sup>2</sup> ;
- La maison d'habitation unifamiliale faisant l'objet de la demande est implantée en ordre fermé et à l'alignement le long de la rue Auguste Danse, dans le tronçon compris entre l'avenue Docteur Decroly au sud et la rue Alphonse Asselbergs au nord ;
- La cour et le jardin sont situés légèrement en contrebas (+/- 120 cm) des espaces de vie se développant au bel-étage (1<sup>er</sup> étage) ;
- Le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme n°16-11659-1939 qui a été délivré en date du 03/10/1939 pour la construction d'un abri ;
- La maison a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme n°16-27408-1974 qui a été délivré en date du 08/10/1974 pour la transformation de l'immeuble ;
- Le bien a ensuite subi des transformations en façade arrière via le permis n°16-27504-1975 qui a été délivré en date du 08/04/1975 pour la construction d'une salle de bain ;
- Ces deux dernières demandes de permis d'urbanisme en vue de la réalisation de diverses transformations n'ont pas été mises en oeuvre intégralement telles que délivrées ;
- La construction du bien datant d'avant 1932, il est inscrit d'office à titre transitoire à l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région de Bruxelles-Capitale eu égard à ses caractéristiques tel que défini à l'article 206 du CoBAT ;
- Des travaux de rénovation du bow-window, présent en façade avant, ont été réalisés (sans demande de permis d'urbanisme préalable) entre septembre 2014 et juin 2017. Ces travaux n'ont pas maintenu les caractéristiques et détails architecturaux de l'ensemble ni les détails des menuiseries (moultures, plates-bandes, petits bois, rejets d'eau) ;
- L'immeuble mitoyen de gauche (n°50) est implanté à l'alignement et présente un gabarit rez-de-chaussée / bel-étage + 1 + toiture à versants ;
- L'immeuble mitoyen de droite (n°54) est implanté à l'alignement et présente un gabarit rez-de-chaussée / bel-étage + 1 + toiture à la Mansart à l'avant ;
- La maison d'habitation située au n°56 est reprise à l'inventaire en tant qu'ancien atelier-maison du peintre Joseph Dierickx et est de style éclectique d'inspiration pittoresque ;

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

- La rénovation et la transformation d'une maison unifamiliale existante comprenant :
  - la mise en peinture de la façade avant (beige vers blanc) ;
  - la mise en peintures des menuiseries extérieures existantes en bois en façade avant (blanc existant vers gris anthracite/noir – code couleur RAL 7021) en ce y compris la porte d'entrée existante ;
  - le remplacement des châssis existants en PVC (blanc) par des châssis en bois peint en gris anthracite/noir - RAL 7021 au droit des 2 lucarnes en toiture situées en façade avant ;
  - la pose de 2 fenêtres de toiture (VELUX) dans le versant avant de la toiture ;
  - l'aménagement du grenier en chambre avec sanitaires (WC et salle de douche) ;
  - le percement d'une trémie entre le rez-de-chaussée (futur salon bas) et le 1<sup>er</sup> étage (futur salon haut) le long de la façade arrière ;
  - la suppression du volume abritant l'escalier existant menant du rez-de-chaussée vers la cour extérieure en façade arrière ;
  - diverses modifications de configuration et d'aménagements intérieurs au rez-de-chaussée et au 2<sup>ème</sup> étage (notamment le regroupement des 2 chambres situées en façade avant) ;

- la modification des baies (travaux structurels) en façade arrière au rez-de-chaussée ;
- le remplacement des châssis existants en PVC (blanc) - et la pose de châssis neufs pour les baies modifiées - par des châssis en aluminium de teinte gris anthracite/noir - RAL 7021 en façade arrière ;
- l'isolation de la façade arrière (enduit sur isolant de 15 cm d'épaisseur) ;
- le remplacement de la porte basculante existante du garage en façade avant (en aluminium laqué blanc) ;
- modification de la « cour » au niveau de la jonction avec le jardin (différence en situation de fait et en situation projetée en plan) ;

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

- le programme de l'immeuble est maintenu en ce que l'affectation existante de la maison unifamiliale est inchangée ;
- la typologie architecturale de l'immeuble est maintenue en façade avant mais son aspect est sensiblement modifié par la mise en peinture de la façade (beige vers blanc) et la mise en peinture des menuiseries extérieures existantes en bois (blanc vers gris anthracite/noir) ;
- le remplacement de la porte basculante existante (en aluminium laqué blanc) du garage en façade avant (permis d'urbanisme n°16-27408-1974) par une porte sectionnelle neuve automatisée (en aluminium laqué blanc) devrait tenter de s'intégrer d'une manière plus adaptée avec la typologie de l'immeuble ;
- l'aménagement des combles, les divers réaménagements intérieurs et le percement d'une trémie entre le rez-de-chaussée (futur salon bas) et le 1<sup>er</sup> étage (futur salon haut) améliorent les conditions d'habitabilité du bien et facilitent également la circulation interne au sein de l'habitation unifamiliale ;
- la volumétrie de la situation existante de fait est globalement maintenue (hormis pour la démolition du volume abritant l'escalier en façade arrière et pour l'application de l'enduit sur isolant en façade arrière) ;
- la modification des baies (travaux structurels) en façade arrière au rez-de-chaussée permet un plus grand apport de lumière naturelle et une vue vers le jardin ;
- la suppression du volume abritant l'escalier menant du rez-de-chaussée vers la cour extérieure en façade arrière permet de simplifier la volumétrie en façade arrière ;
- l'application d'un enduit sur isolant en façade arrière améliore l'isolation thermique du bien et le confort des habitants ;

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

- en matière de programme :
  - le programme unifamilial de la maison est maintenu et ne suscite pas de remarque ;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - le gabarit - par rapport à la situation existante de fait - n'est pas augmenté (hormis pour l'application de l'enduit sur isolant en façade arrière) ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - la demande initiale visant notamment l'installation d'une piscine naturelle en fond de parcelle a été modifiée avant l'envoi de l'accusé de réception de dossier complet et ce point ne fait donc plus partie intégrante de la présente demande ;
  - les aménagements des abords sont maintenus ;
  - modification de la « cour » au niveau de la jonction avec le jardin (différence en situation de fait et en situation projetée en plan) ;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - l'habitation se situe en zone d'accessibilité de type B ;
  - le garage existant est maintenu et ne suscite pas de remarque ;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
  - aucune modification ne semble apportée au réseau d'eaux de pluie ainsi qu'au réseau d'égouttage ;

**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 la dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) :
  - non-respect de l'article 4 – profondeur - qui prescrit « 2° a) lorsque les 2 terrains voisins sont bâtis, la construction : - ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde et ne dépasse pas de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde », en ce que l'application d'un enduit sur isolant d'une épaisseur totale

de 15 cm ne respecte pas ces prescriptions. Le nouvel alignement de la façade arrière après réalisation de l'enduit sur isolant dépasse la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde (au n°54 – situation déjà dérogatoire) et dépasse de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde (au n°50 – situation déjà dérogatoire). Au vu de l'épaisseur réduite envisagée (15 cm) et de la situation préexistante déjà dérogatoire, la dérogation semble acceptable ;

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

- En ce qui concerne le motif d'avis de la Commission de concertation, application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire) :
  - Le bien présente une valeur patrimoniale au droit de sa façade principale à rue.
  - Les travaux de rénovation du bow-window en façade avant, ont été réalisés (sans demande de permis d'urbanisme préalable) entre septembre 2014 et juin 2017. Ces travaux n'ont pas maintenu les caractéristiques et détails architecturaux de l'ensemble ni les détails des menuiseries (moultures, plates-bandes, petits bois, rejets d'eau). Ceci a amené à une simplification de l'aspect initial et à un appauvrissement de la lecture de ce bow-window, élément majeur de la composition de la façade. Ces détails d'origine doivent être restitués ;
  - La mise en peinture de la façade avant (beige vers blanc) et la mise en peintures des menuiseries extérieures existantes en bois en façade avant (blanc existant vers gris anthracite/noir – code couleur RAL 7021), en ce y compris la porte d'entrée existante, modifient sensiblement la lecture et les contrastes générés en façade avant et ne semblent pas opportuns. Le maintien des teintes actuelles est à prévoir (beige pour la façade et blanc pour les menuiseries extérieures en façade avant) ;

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

- maintenir la teinte des menuiseries extérieures en bois (châssis et porte d'entrée) en façade avant – en blanc ;
- conserver la teinte de la façade avant (ton beige existant ou similaire) permettant de préserver un léger contraste avec les menuiseries extérieures (qui sont à maintenir en blanc) ;
- améliorer / compléter les détails d'exécution des menuiseries du bow-window existant conformément à la situation antérieure (avant la rénovation et les travaux exécutés entre septembre 2014 et juin 2017) en prévoyant l'ajout de moultures, plates-bandes, petits bois, rejets d'eau, etc .. ;
- revoir la configuration de la porte de garage à remplacer (en meilleure adéquation avec la typologie de l'immeuble) ;
- préciser en plan et en coupe les modifications apportées au droit de la « cour » au niveau de la jonction avec le jardin (différence en situation de fait et en situation projetée en plan) ;
- mentionner la légende du code n°17 de l'élévation de la façade avant (plan A0 n°4) daté du 10/10/2023 ;
- adapter/corriger le plan d'implantation en terme d'essence des arbres existants à maintenir ;
- préciser en plan (implantation) la position de l'abri existant ;
- préciser en coupe le profil du voisin sis au n°54 et préciser les raccords au droit des jonctions avec l'enduit sur isolant en façade arrière ;
- prévoir un aménagement paysager (plantation d'une haie) au niveau du jardin au droit de la jonction avec le voisin sis au n°54 ;

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 s'agit essentiellement de maintenir les teintes existantes des matériaux en façade avant et d'adapter certains documents graphiques ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les caractéristiques patrimoniales du bien se doivent d'être respectées et préservées ;

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

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

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

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

- d'indiquer et de dater les modifications en y renseignant, selon le cas, l'article du CoBAT en application duquel les modifications sont apportées à la demande et, le cas échéant, pour l'article 191 la date de l'avis du Collège et/ou celle du Fonctionnaire délégué qui les imposent;
- de modifier les formulaires en conséquence;
- de modifier la proposition PEB, dans le cas où les modifications portent sur les surfaces de déperditions;

**Avis FAVORABLE**

- unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de la dérogation à l'article 4, titre I du RRU, 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 10/04/2024**  
**Objet n° 17**

**Dossier 16-46686-2022 - Enquête n° 057/2024**

**Situation : Drève du Sénéchal 19**

**Objet : rénover et transformer un immeuble à usage mixte (logement et bureaux) en un immeuble de 4 logements**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46686-2022 introduite en date du 30/09/2022, modifiée (documents indicés A et datés du 26/01/2024) le 26/01/2024 en application de l'article 126/1 §6 du CoBAT (ordonnance du 30/11/2017 ;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à rénover et transformer un immeuble à usage mixte (logement et bureaux) en un immeuble de 4 logements sur le bien sis Drève du Sénéchal 19 ;

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°32 AVENUE NOUVELLE DU VIVIER D'OIE - approuvé par arrêté royal en date du 01/03/1962 et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

Considérant que la demande se situe sur le lot n°3/4 et 14/15 du permis de lotir (PL) n°69 octroyé par le Collège des Bourgmestre et Echevins date du 21/08/1964 et non périmé pour le lot sur lequel porte la demande et déroge à ce permis de lotir;

**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 **modifiée** pour les motifs suivants :

- application de la prescription générale n°0.12 du plan régional d'affectation du sol en matière de modification totale ou partielle de l'utilisation ou de la destination d'un logement;
- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol et au permis de lotir :
  - non-respect de l'article n°III-zone de construction en ordre ouvert qui prescrit "1) destination : à la résidence - maisons isolées", en ce que le projet transforme un bâtiment existant de 1349m<sup>2</sup> en 4 logements (dont un penthouse en toiture) et non en maisons isolées;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 07/03/2024 au 21/03/2024 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *L'avis de la commission de concertation à la suite de la réunion du 08/02/2023 n'est pas respecté dans le projet soumis pour une deuxième enquête publique*
- *L'extension de sous -sols et la réalisation de rampes d'accès devra recourir à des excavations importantes et des transformations lourdes qui sont contraires à l'avis de la réunion de concertation séance du 08/02/2023*
- *Espace de vie sous toiture et terrasse contraire au PPAS*
- *La transformation du rez de chaussée et la création d'ouverture cote arrière après des excavations importantes du terrain existant engendre une grande modification de débordement en terrain arrière et une modification du relief du terrain. Les documents ne présentent pas de cote pour les parties terrasses nouvellement créés en rez de chaussée arrière.*
- *Les grandes ouvertures latérales en baise vitrées cotes 17 et 19 Drève du sénéchal représentent une vue directe sur les zones de vie et de nuit des habitations voisines.*
- *Critique de la surdensification de l'immeuble et des vues créées en hauteur vers l'intérieur de l'ilot et les propriétés voisines*

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

30/09/2022 : dépôt de la **demande initiale**;

30/11/2022 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;  
16/12/2022 au 30/12/2022 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;  
25/01/2023 : séance publique de la Commission de concertation et report d'avis dans l'attente d'un reportage photographique intérieur;  
30/01/2023 : réception des documents complémentaires;  
08/02/2023 : nouvelle séance de la Commission de concertation et avis défavorable 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 ;  
20/04/2023 : 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 ;  
26/01/2024 : dépôt de **plans modifiés** en application de l'article 126/1, §6 du CoBAT ;  
09/02/2024 : accusé de réception complet de la **demande modifiée**, attestation de sa complétude et reprise de la procédure au stade de l'enquête publique – avec supplément de délai de 160 jours ;  
09/02/2024 : demande d'avis du SIAMU;  
07/03/2024 et jusqu'au 21/03/2024 : enquête publique sur la demande modifiée;  
10/04/2024 : séance publique de la Commission de concertation;

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

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 30/11/2022 et émis le 23/01/2023 sur la demande initiale ;

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 09/02/2024 et émis le 12/03/2024 et joint à la demande sur la demande modifiée;

### **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 généralement composé de maisons unifamiliales de typologie à 4 façades, de gabarit R+1+T;
- La drève du Sénéchal est en pente ascendante vers les villas de gauche par rapport à la demande;
- Le terrain sur lequel porte la demande est composé des deux lots 3 et 4 du permis de lotir, agrandi d'une partie de jardin des lots 14/15 (en 1968) sur lesquels a été construite une large villa;
- Le permis d'origine de 1969 (16-25658-1969) a autorisé la construction d'une maison d'architecte qui comprenait un programme mixte de logement et bureau (d'architecture). Le bureau étant accessoire au logement;
- Un deuxième permis d'urbanisme (n°\_16-40823-2012) a été délivré en 2013 pour la rénovation et l'extension de la maison :
  - On y a accordé la transformation du bien en deux logements et un bureau pour avocats et la construction d'une piscine couverte à l'arrière.
  - La demande comprenait également un deuxième local pour une profession libérale (cabinet de psychothérapie) attaché au logement le plus grand.
  - Le permis n'a été mis en œuvre que partiellement et le volume annexe de la piscine couverte n'a pas été construit.
- La parcelle a une contenance de 2047m<sup>2</sup>;
- Le bâtiment existant s'implante dans la zone bâtissable définie par le PPAS (recul de minimum 3m par rapport aux limites de parcelles latérales et 8m par rapport à la limite de parcelle arrière) et se développe en un seul volume monolithique sur toute la largeur bâtissable de la parcelle;
- La façade avant a une largeur 34m et une hauteur de faîte de 12,78m (depuis niveau 0 - garage/entrée);
- Il est constitué de deux parties aménagées autour de 2 noyaux de communication verticales et deux accès à rue séparés : À gauche s'aménage un très grand logement s'ouvrant surtout à sud (côté arrière) tandis qu'à droite on trouve le bureau s'ouvrant à nord (côté avant);
- Le bien présente un gabarit R+1+Toiture aménagée sur 2 niveaux et ne possède pas de sous-sol. Il est aménagé en situation existante de fait de la manière suivante :
  - le rez-de-chaussée accueille principalement des locaux non habitables (le garage pour deux véhicules, la chaufferie, des caves, le hall d'entrée du logement, le hall d'entrée des bureaux, des bureaux et un cabinet médical) et une chambre d'ami en façade arrière;
  - le 1<sup>er</sup> étage accueille les pièces de vie du logement et une master bedroom du côté gauche et des bureaux du côté droit. Les terrasses extérieures et le jardin sont accessibles depuis cet étage;
  - le 2<sup>ème</sup> étage accueille les chambres du logement et des bureaux;

- le 3<sup>ème</sup> étage est également exploité (non conformément aux permis) en chambres et bureaux (le dernier étage accueille en situation existante de droit des mezzanines raccordées à certaines chambres et à certains bureaux);
- Le bien présente une superficie totale de 1349m<sup>2</sup> répartie comme suit :
  - Logement : 4 chambres pour une surface de 762m<sup>2</sup> (Combles-74m<sup>2</sup>, R+2- 147m<sup>2</sup>, R+1-298m<sup>2</sup>, Rez-de-chaussée- 243 m<sup>2</sup>);
  - Bureaux et cabinet médical : 587m<sup>2</sup> (Combles-110m<sup>2</sup>, R+2- 180m<sup>2</sup>, R+1-165m<sup>2</sup>, Rch- 132m<sup>2</sup>);
- La zone arrière de jardin (parties des lots 14/15) est largement plantée;
- Vu les dimensions des parcelles, les maisons implantées sur les parcelles derrière le fond du jardin de la parcelle faisant l'objet de la demande sont à grandes distances du bâtiment;

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

- La conservation du bâtiment existant et sa restructuration intérieure ;
- Le changement d'affectation mixte du bâtiment en affectation exclusivement résidentielle;
- L'aménagement de 4 logements au sein du volume existant : 3 logements mitoyens sur 2 ou 3 niveaux et un logement type Penthouse sur la partie gauche de l'étage sous toit;
- La création de lucarnes en toiture ;
- Le réaménagement de la zone de recul ;

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

- La nouvelle mouture préserve les qualités architecturales et patrimoniales du bâtiment ;
- En effet, le projet modifié préserve son caractère volumétrique, son langage architectural ainsi que l'essentiel de la spatialité intérieure du bâtiment ;

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

- en matière de programme :
  - Considérant que le projet modifié réduit donc le programme à 4 logements (au lieu de 5 initialement), ce qui est une amélioration par rapport au projet initial ;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - L'implantation du projet modifié est définie par l'implantation existante et n'est donc pas remise en question;
  - Le gabarit n'est plus modifié - l'ensemble n'est plus massif et respecte la typologie d'origine ;
  - le bâtiment conserve l'idée marquée d'horizontalité ainsi qu'une lecture clair d'un corps principal et des corps annexes;
  - a l'avant, le projet prévoit de rehausser partiellement le volume annexe, ce qui permet de souligner le caractère annexe et articulateur de ces volumes par rapport au paysage ;
  - a l'arrière, le projet supprime les gradins existants et ouvre le rdc sur le jardin afin de mettre en évidence la dalle du 1<sup>er</sup> étage, apparente en façade, qui semble flotter sur le terrain ;
  - les lucarnes proposées en façade avant sont fortement réduites en hauteur et en largeur et l'encadrement est affiné : l'intervention est clairement contemporaine mais respectueuse de l'existant ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - le projet conserve l'accès carrossable et les zones plantées de l'existant à peu près au même emplacement mais propose un nouveau traitement et la mise en place d'un revêtement de sol extérieur en briques sur chant avec des grands joints ouverts ;
  - la rehausse partielle du volume annexe à l'avant sera recouverte d'une toiture verte intensive ;
  - a l'arrière, les nouveaux aménagements permettent une séparation plus organique et paysagère des différentes terrasses privatives ;
  - le projet modifié ne prévoit plus d'abattage d'arbres ;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - le projet prévoit une excavation importante pour la création d'un garage du côté droit du bâtiment, ce qui ne peut s'envisager ;
  - Etant donné les emplacements disponibles en voirie le long de cette grande parcelle, la suppression d'un emplacement pourrait s'envisager afin de préserver la zone de recul;

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

En ce qui concerne le motif d'enquête pour l'application de la prescription générale 0.12 du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) :

- Le projet augmente la superficie de logement par rapport à la situation existante de droit, et se conforme donc à l'alinéa « 1° *maintenir au moins la même superficie de logement sur le site en zones d'habitat ou maintenir au moins la même superficie de logement dans la zone* » et par conséquent se conforme à la prescription générale du PRAS;

En ce qui concerne le motif d'enquête pour la demande de dérogation au plan particulier d'affectation du sol et au permis de lotir et le non-respect de l'article n°III-zone de construction en ordre ouvert qui prescrit

"1) destination : à la résidence - maisons isolées" :

- Le projet transforme un bâtiment existant de 1349m<sup>2</sup> en 4 logements (5 prévus initialement) et non en une « maison isolée » :
  - Le projet ne maximise donc plus de manière excessive la parcelle ;
  - Le projet prévoit l'aménagement de 4 logements de 3 chambres ayant des accès à rue privés et indépendants ;
- Considérant la situation existante particulière et la superficie importante du bâtiment existant ne se prêtant plus à accueillir une seule habitation à l'heure actuelle;
- Considérant que le projet prétend conserver le bâti existant, ce qui est appréciable d'un point de vue patrimonial et répondant aux principes actuels de circularité;
- Considérant que le projet modifié conserve le bâtiment existant et conserve sa typologie :
  - les logements proposés s'inscrivent dans la structure originale du bâtiment, ce qui est une réelle amélioration également :
    - les escaliers sont mis en valeur et restent les éléments centraux et articulateurs des espaces ;
    - les travées originelles et les relations visuelles intérieur-extérieur sont respectées ;
- Considérant la superficie particulièrement importante de ces deux lots rassemblés ainsi que l'ampleur de la construction existante ;
- Considérant la visite des lieux réalisée conjointement par la commune, la DU et la DPC à la suite de la première commission de concertation ;
- Considérant que cette visite a permis de constater in situ la grande valeur des espaces intérieurs et notamment des cages d'escalier ;
- Considérant que le volume de la toiture, qu'il avait été demandé de conserver lors de la précédente commission de concertation, dégage des volumes impressionnants ;
- Considérant que ces volumes de très grande ampleur permettent d'aménager un logement supplémentaire de très grande qualité sans grever aucunement l'aménagement de trois autres logements plus conventionnels et verticaux, tels que demandés lors de la première commission de concertation ;
- Considérant que le travail sur les lucarnes au sein du volume de toiture permet de conserver sa lecture et d'aménager des espaces intérieurs qualitatifs ;
- Considérant que même si le PPAS préconise des maisons au sein de ces parcelles, la configuration particulière de cette bâtisse permet l'aménagement d'un logement supplémentaire dans ses combles, étant donné que la toiture a été conservée, contrairement au premier projet qui proposait une démolition de la toiture et la reconstruction d'un nouveau volume « penthouse » qui entrerait en conflit avec l'esprit du prescrit ;
- Considérant cependant, que le projet prévoit une terrasse d'une très grande dimension en contact avec le penthouse, ce qui risque de générer des nuisances entre voisins : il y a lieu de réduire de manière importante sa superficie en créant un recul verdurisé de 2,50m par rapport à la limite de gauche et de 2,50m par rapport à la limite arrière de la plateforme ;
- Considérant ici que les volumes existants sont conservés ; que chaque unité d'habitation possède une entrée à rue ; qu'il ne s'agit donc pas d'une typologie d'immeuble à appartements au sens strict du terme en ce qu'il n'y a pas d'entrée commune ou de locaux partagés ; que chaque unité d'habitation peut être considérée comme indépendante ;
- Considérant à ce titre que l'avis du SIAMU n'est pas requis puisqu'il s'agit d'habitations individuelles au sens de la réglementation ;
- Considérant donc que l'affectation proposée n'entre pas en conflit avec l'esprit du PPAS, contrairement à la première version du projet ;
- Considérant que le programme, diminué depuis la première commission de concertation, semble acceptable, vu la qualité des logements proposés ainsi que la conservation et la mise en valeur du bâti existant, patrimoniallement intéressant ;

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

- réduire de manière importante la superficie de la terrasse du penthouse en créant un recul verdurisé de 2,50m par rapport à la limite de gauche et de 2,50m par rapport à la limite arrière de la plateforme – rendre inaccessible les zones résiduelles et les verduriser;
- supprimer le garage nécessitant une excavation importante;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme de 4 logements est conservé;
- d'être accessoires en ce qu'elles ne concernent que la suppression d'un garage et la réduction de superficie d'une terrasse;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le projet sera davantage respectueux des propriétés voisines;

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 plan particulier d'affectation du sol et du permis de lotir, articles n°III– 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 10/04/2024**  
**Objet n° 18**

**Dossier 16-47232-2023 - Enquête n° 056/2024**

**Situation : Avenue Adolphe Dupuich 3**

**Objet : modifier le permis d'urbanisme n°16-45953-2021 tendant à déconstruire une maison existante avec conciergerie dont la période de construction date de 1988 et construire une villa unifamiliale, en application de l'article 102/1 du CoBAT : révision de la terrasse dans le volume de toiture, révision des abords le long de la façade Sud-Ouest, révision du niveau du sol, réalisation d'un plan paysager engendrant une révision générale des abords du projet**

**AVIS**

**La Commission de Concertation décide de reporter son avis à la séance du 24/04/2024.**