

Séance du 03 septembre 2025 / Zitting van 03 september 2025
ORDRE DU JOUR/DAGORDE

Uniquement pour avis de la CC :

1) - Demande de permis d'urbanisme n°16-47.943-2025

Situation : Dieweg 60

(Mettre en conformité une villa)

(Bien inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier : article 207§3 du CoBAT)

2) 152/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-48.154-2025

Situation : Rue Xavier De Bue 63

(Changer l'affectation d'un local commercial en Horeca et placer deux enseignes lumineuses)

Uniquement pour avis de la CC :

3) - Demande de permis d'urbanisme n°16-48.141-2025

Situation : Rue Dodonée 107

(Transformer les espaces inférieurs d'une maison d'habitation unifamiliale inscrite à l'inventaire du Patrimoine immobilier, et isoler la toiture et le retour du mur mitoyen par l'extérieur)

(Bien inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier : article 207§3 du CoBAT)

4) 154/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-48.100-2025

Situation : Avenue Léo Errera 18

(Rénover complètement une maison unifamiliale, modifier des châssis en façade avant et placer des panneaux solaires en toiture)

5) 151/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.977-2025

Situation : Vieille rue du Moulin 287

(Mettre en conformité la modification du nombre de logements au sein d'un immeuble ainsi que le rénover et le rehausser avec une nouvelle toiture)

Uniquement pour avis de la CC :

6) - Demande de permis d'urbanisme n°16-48.123-2025

Situation : Rue Gatti de Gamond 32

(Mettre en conformité un changement de répartition d'un appartement et une modification de châssis)

(Bien inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier : article 207§3 du CoBAT)

7) 153/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-48.064-2025

Situation : Rue Papenkasteel 2

(Construire une maison unifamiliale suite à la division de la parcelle)

- Fin de séance/Einde zitting

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
Séance du 03/09/2025
Objet n°01

Dossier 16-47943-2025 - Avis de la Commission de Concertation

Situation : Dieweg 60

Objet : mettre en conformité une villa

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47943-2025 introduite en date du 17/01/2025;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité une villa sur le bien sis Dieweg 60;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en espace structurant, zone verte à haute valeur biologique, 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 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 :

17/01/2025 : dépôt de la demande;

15/05/2025 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

19/05/2025: réception des compléments;

01/08/2025 : accusé de réception d'un dossier complet;

03/09/2025 : 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 quartier principalement résidentiel;
- Dans ce quartier, le Dieweg est une artère locale dont les perspectives sont cadrées par des alignements d'arbres;
- La parcelle sur laquelle porte la demande se compose d'une villa unifamiliale, d'une zone de recul, de zones de retrait latéral et d'un vaste jardin;
- Le jardin se compose d'un étang, d'un petit abri de jardin et de différentes plantations d'arbres;
- Les zones de retrait latéral se composent de différentes plantations d'arbres. Un chemin carrossable situé en zone de retrait latéral gauche existe depuis la rue;
- La maison n°60 sur laquelle porte la demande est une villa unifamiliale isolée. Elle s'implante en retrait de l'alignement. Elle présente un gabarit R+2+T. Sa typologie architecturale se compose d'un parement en briques de ton blanc, de châssis en bois de ton blanc; d'une porte d'entrée en bois de ton blanc; de seuils en pierre bleue, d'un soubassement en moellon de ton gris, de marches en pierre bleue et d'une toiture en ardoise;
- La maison a été transformée sur base du permis d'urbanisme n°16-46601-2022 (rénover et transformer une villa existante). L'habitation telle que modifiée présente plusieurs infractions urbanistiques en ce que certains actes et travaux ont été effectués sans avoir fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme :
 - Une partie du sous-sol côté gauche a été agrandie;
 - La salle de rangement du sous-sol a été remplacée par un terre-plein;
 - Le perron principal a été modifié;
 - La terrasse latérale droite devant accueillir un jacuzzi a été supprimée;

- La terrasse au-dessus du perron a été agrandie;
- La toiture verte latérale gauche (au 1^{er} étage) a été remplacée par une toiture avec membrane bitumineuse;
- Tous les garde-corps ont été modifiés;
- Un garde-corps a été construit sur la terrasse située à gauche au niveau du rez-de-chaussée;
- Le soubassement a été modifié en moellon de ton gris;
- La division des châssis a été modifiée;
- La maison de droite (n°62) est une maison unifamiliale implantée en ordre ouvert. Elle présente un gabarit R+1. Sa typologie architecturale se compose d'une toiture plate, d'un parement blanc et de menuiserie de ton blanc;
- La maison de gauche (n°58C) est une maison unifamiliale mitoyenne implantée en retrait de l'alignement. Elle présente un gabarit R+1+T. Sa typologie architecturale se compose d'un parement en briques de ton beige, de châssis de ton blanc et d'une toiture plate;

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

- La mise en conformité des éléments suivants :
 - L'agrandissement d'une partie du sous-sol côté gauche;
 - La modification du perron principal;
 - Le remplacement de la salle de rangement par un terre-plein;
 - La suppression de la terrasse latérale droite devant accueillir un jacuzzi;
 - Le remplacement de la toiture végétale latérale gauche (au 1^{er} étage) par une toiture avec membrane bitumineuse;
 - La modification de tous les garde-corps;
 - La construction d'un garde-corps sur la terrasse située à gauche au niveau du rez-de-chaussée;
 - La modification du soubassement en moellon de ton gris;
 - La modification de la division des châssis;
 - La modification des châssis de l'orangerie en métal de ton blanc;

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

- Le programme de l'habitation est légèrement modifié;
- Le gabarit de la maison est inchangé;
- La typologie architecturale de la maison est modifiée;

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

- Considérant que la maison a subi des transformations principalement sur son enveloppe extérieure;
- Considérant que ces adaptations ont ajouté des détails supplémentaires comme la mise en place de croisillons, la modification du dessin des garde-corps et la mise en place d'un soubassement en moellon de ton gris;
- Considérant que la modification des châssis de l'orangerie en métal de ton blanc ne nuit pas à la typologie architecturale de la maison;
- Considérant que la suppression de la terrasse latérale droite et la légère augmentation de la terrasse présente sur le perron ne portent pas atteinte à la typologie architecturale du bien;
- Considérant que la modification du sous-sol ne nuit pas au fonctionnement interne de l'habitation;
- Considérant que la modification du perron principal maintient son caractère patrimonial et est cohérent;
- Considérant que le remplacement de la toiture végétale par une toiture avec membrane bitumineuse ne s'inscrit pas dans une démarche durable et participe la surchauffe de l'habitation;
- Considérant, de plus, qu'il s'agit d'une toiture de grandes dimensions et que l'impact est d'autant plus conséquent;

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

- En ce qui concerne le motif d'avis de la Commission de concertation, relatif à l'application de l'art. 207 §3 du CoBAT (bien à l'inventaire) :
 - Les différentes modifications apportées à l'habitation au niveau de sa typologie architecturale ont permis de davantage apporter des éléments décoratifs qui ont amélioré le caractère de cette bâtisse;
 - Les détails architecturaux ont plutôt participé à sublimer ce bien repris à l'inventaire;

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

- aménager une toiture végétalisée au niveau du 1^{er} étage conformément à la situation de droit;
- clarifier la nomenclature des plans, à savoir :
 - situation existante de droit (en mentionnant les références du permis d'urbanisme précédemment délivré n°16-46601-2022) ;
 - situation projetée (situation existante de fait faisant l'objet de la mise en conformité après travaux) ;

Que cette modification répond aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que les options du projet sont conservées;
- d'être accessoires en ce qu'elle vise uniquement la toiture du 1^{er} étage;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la toiture verte exigée initialement doit être mise en oeuvre;

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 du CoBAT, 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 03/09/2025
Objet n°02

Dossier 16-48154-2025 - Enquête n°152/25

Situation : Rue Xavier De Bue 63

Objet : changer l'affectation d'un local commercial en Horeca et placer deux enseignes lumineuses

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-48154-2025 introduite en date du 06/05/2025;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à changer l'affectation d'un local commercial en Horeca et placer deux enseignes lumineuses (mise en conformité) sur le bien sis rue Xavier De Bue 63;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en liseré de noyau commercial, 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 le 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 en ce qui concerne les enseignes est régie par les articles 23 et 24 du RCU et s'y conforme sur ce point;

Cependant, il apparait que la façade a été peinte en rose au rez-de-chaussée et que cette intervention déroge quant-à-elle à l'article 4 du RCU en matière de composition des façades (couleur);

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 26/06/2025 au 10/07/2025 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

06/05/2025 : dépôt de la demande;

24/06/2025 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU

26/06/2025 au 10/07/2025 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

03/09/2025 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 24/06/2025. 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 :

- L'immeuble de commerce et de logements est implanté le long de la rue Xavier De Bue, au cœur d'un quartier commerçant dynamique du centre de la Commune, et dans la perspective de l'Église Saint-Pierre;
- L'immeuble comporte une surface commerciale au rez-de-chaussée et 2 logements, avec une entrée commune distincte, qui ont été octroyés par le permis d'urbanisme n° 16-37333-2006 : la

transformation lourde avec extension du rez commercial et réaménagement de deux logements aux étages avec extension;

- Les immeubles environnants, comportent essentiellement du commerce au rez-de-chaussée et des logements aux étages;

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

- La transformation du commerce en commerce HoReCa;
- La mise en conformité de la mise en peinture de la façade au rez-de-chaussée en rose;
- La pose de deux enseignes lumineuses (celles-ci ne sont pas soumises à permis d'urbanisme car elles sont conformes tant au RRU qu'au RCU);

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

- en matière de programme :
 - L'affectation reste commerciale, l'utilisation du commerce est modifiée
 - L'accès aux logements reste inchangé et la nouvelle utilisation commerciale ne grève en aucun cas l'habitabilité des logements;
 - Les travaux nécessaires ne nécessitent pas de modifications structurelles;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - La devanture reste conforme à la situation de droit et il est posé deux enseignes, l'une parallèle et l'autre perpendiculaire et répondant toutes deux tant au Règlement Communal d'Urbanisme relatif aux enseignes commerciales et à la revalorisation des noyaux commerciaux ainsi qu'au titre VI du Règlement Régional d'Urbanisme concernant les enseignes;
 - L'éclairage de ces enseignes devra être éteint entre minuit et 6h du matin;
- En matière de dérogation au Règlement Communal d'urbanisme concernant la valorisation des noyaux commerciaux :
 - L'article 4 Composition des façades précise ceci :
 - « §1. Les aménagements de commerces, les devantures et l'ensemble des dispositifs commerciaux qui en font partie respectent les qualités et caractéristiques esthétiques et architecturales de façades. Ils ne peuvent porter atteinte aux étages supérieurs de la façade, à son aspect et sa composition d'ensemble. Notamment, ils ne masquent pas les éléments d'architecture, ne les endommagent pas, respectent l'alignement et la hauteur des baies, la hauteur des balcons,...
 - En aucun cas, ils ne peuvent masquer les baies des étages.
 - §2. L'aménagement des devantures et les dispositifs commerciaux qui en font partie présentent un caractère sobre et s'intègrent harmonieusement à l'ensemble de la façade et aux environs immédiats, qu'il s'agisse notamment de leur nombre, proportion, qualité de réalisation, modèles et dimensions, matériaux et couleurs,...
 - §3. Les façades enduites ou peintes conservent une couleur en harmonie avec l'ensemble de la rue »;
 - La teinte appliquée ne peut dès lors pas s'envisager car elle est en totale opposition avec la réglementation et la valorisation des noyaux commerciaux : il y a lieu de proposer une teinte plus claire afin de s'intégrer dans son environnement ;

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 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 :
 - l'installation de restaurant peut s'envisager au regard de l'implantation du bâtiment, en plein noyau commercial, et de sa participation à la dynamique du quartier;
 - le projet prévoit une hotte qui ne nécessite pas une sortie extérieure (Les produits sont préparés dans un atelier à part et livré quotidiennement par camionnette avant l'ouverture. Les « pasteis de natas » sont cuits sur place au fur et à mesure de la journée dans un petit four pour gâteaux);
 - le projet ne prévoit pas d'utiliser le jardin, ce qui répond au bon aménagement des lieux;

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

- prévoir une teinte rose claire (RAL 3015) pour la façade au rez-de-chaussée;

- dessiner les enseignes conformément à celles mise en place ;

Que cette modification répond aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé;
- d'être accessoires en ce qu'elle ne concerne que la teinte d'une devanture;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la façade sera plus élégante;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

- de modifier et/ou de compléter les plans et les documents qui constituent la demande sur les aspects décrits ci-dessus;
- d'indicer 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 refus dérogations au RCU, article n°4 - et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 126/1 ou 191 du CoBAT.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
Séance du 03/09/2025
Objet n°03

Dossier 16-48141-2025 - Avis de la Commission de Concertation

Situation : Rue Dodonée 107

Objet : transformer les espaces inférieurs d'une maison d'habitation unifamiliale inscrite à l'inventaire du Patrimoine immobilier, et isoler la toiture et le retour du mur mitoyen par l'extérieur

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-48141-2025 introduite en date du 25/04/2025;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à transformer les espaces inférieurs d'une maison d'habitation unifamiliale inscrite à l'inventaire du Patrimoine immobilier, et isoler la toiture et le retour du mur mitoyen par l'extérieur sur le bien sis rue Dodonée 107;

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'un avis de la Commission de concertation) ont été d'application sur base de la demande telle qu'introduite pour les motifs suivants - motifs inhérents à la protection du patrimoine :

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

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

25/04/2025 : dépôt de la demande;

10/06/2025 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

01/07/2025: réception des compléments;

18/08/2025 : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

08/08/2025 : accusé de réception d'un dossier complet;

03/09/2025 : séance publique de la Commission de concertation;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est principalement bâti par des maisons d'habitation implantées en ordre fermé ou semi-ouvert;
- La maison faisant l'objet de la demande est implantée en mitoyenneté de droite et en retrait par rapport à l'alignement, le long de la rue Dodonée, à proximité de l'angle formé avec l'avenue Bel-Air;
- L'immeuble n°107 sur lequel porte la demande, est une maison d'habitation unifamiliale bâtie au début du 20^{ème} siècle. Elle forme un ensemble symétrique avec la maison n° 111;
- Le bien présente de belles caractéristiques patrimoniales et a conservé son état d'origine;
- Un garage indépendant est implanté sur la mitoyenneté de gauche;
- Le jardin paysager se développe à l'Ouest;

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

- Le projet consiste en la transformation de la maison unifamiliale pour l'adapter aux modes de vie actuels et tendre vers le respect des futures exigences énergétiques;
- D'une part, le projet vise à modifier l'aménagement du rez-de-chaussée, et par extension, du sous-sol. C'est principalement au niveau de la cuisine actuelle que des modifications sont apportées. Celle-ci est actuellement séparée en deux espaces, dont celui destiné à la préparation des repas qui est exigu et coupé du reste de la maison. Le déplacement de l'escalier menant vers la cave permettrait de créer une pièce plus grande, en connexion directe avec le séjour et avec une vue vers le jardin. La superposition des volées d'escaliers de la circulation principale semble assez logique et l'accès à la cave est ainsi facilité car il fallait précédemment passer soit par le séjour, soit par la cuisine pour y arriver. Le

déplacement du wc, qui se trouve actuellement sous l'escalier, est possible à partir du moment où le hall d'entrée est légèrement rétréci. Bien qu'aucun élément décoratif digne d'intérêt ne devrait être démolie pour ce faire, les proportions du hall d'entrée seront modifiées au détriment du maintien de ses qualités patrimoniales. Il est à noter qu'à l'origine, un wc se trouvait d'ailleurs déjà à cet endroit. Un office est créé pour disposer d'une pièce de rangement attenante à la cuisine. La démolition d'un mur porteur et la création de deux nouvelles baies dans des murs existants sont nécessaires pour permettre ces aménagements, mais auront tendance à modifier les qualités spatiales et certains décors du salon. Au sous-sol, le nouvel escalier permet aussi un accès plus direct à la grande cave située à l'arrière et la buanderie est déplacée plus près de cet accès;

- D'autre part, le projet vise à améliorer l'efficacité énergétique du bâtiment. Ainsi, au niveau de la toiture, une isolation par l'extérieur (de type sarking) est prévue. Celle-ci recouvrirait tant les parties en ardoises que la partie plate. L'augmentation de l'épaisseur du toit entraîne une augmentation du volume d'une quinzaine de centimètres. Une isolation par l'extérieur (de type ETICS) est également envisagée sur le mur mitoyen côté voisin n°105. Un débordement d'une quinzaine de centimètres sur sa propriété permettrait d'isoler efficacement une grande surface de déperdition ($\pm 55\text{m}^2$) sans porter atteinte à l'esthétique de la maison. L'accord du voisin concerné est en attente de finalisation;

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

- Le projet propose d'améliorer les performances énergétiques de la maison inscrite à l'inventaire du Patrimoine architectural, et veille également à améliorer ses qualités d'habitabilité, notamment en agrandissant les espaces de vie du rez-de-chaussée;

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

- en matière de programme :
 - la nomenclature de la maison unifamiliale est maintenue;
 - les modifications proposées visent à améliorer les dimensions des espaces de vie du rez-de-chaussée et à rationaliser les circulations verticales;
 - cependant elles pourraient être minimisées afin de limiter les atteintes aux aspects patrimoniaux intrinsèques du rez-de-chaussée ;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - le projet s'inscrit dans le gabarit de la maison existante, laquelle a subi peu de transformations depuis sa période de construction. L'enveloppe du bâtiment est partiellement épaissie afin d'améliorer les performances énergétiques de la maison, et ce sans porter atteinte aux qualités patrimoniales et architecturales de la maison;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - le jardin paysager est orienté à l'Ouest. Il s'étend à l'arrière des parcelles situées le long de l'avenue Bel-Air. Le projet en conserve les aménagements paysagers;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - la maison dispose d'un garage privatif, lequel est conservé;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - les infrastructures existantes sont maintenues et l'ampleur du projet n'engendre pas l'application du Règlement Communal relatif à la gestion des eaux de pluie;
- en matière de gestion de l'environnement :

Considérant que des colonies de moineaux et de martinets sont présentes dans le quartier et que ces espèces sont protégées et en diminution drastique sur la Région;

Considérant la législation (Ordonnance relative à la conservation de la nature du 1^{er} mars 2012. Art. 67. § 1er.) protège toutes les espèces européennes d'oiseaux, si des sujets nidifient sur place, il est interdit de porter atteinte aux nids entre la mi-avril et la mi-août;

De plus, il serait favorable à la biodiversité de placer des nichoirs sur le bâti, selon les indications ci-dessous (<https://protectiondesoiseaux.be/documents-en-ligne/>) :

Nichoirs martinets

Les martinets noirs entrent généralement dans leur nid en trajectoire directe et souvent à grande vitesse. Le Martinet noir a aussi besoin d'espace lors de son envol. Dès lors, il est préférable que l'espace devant et en-dessous du trou d'entrée soit laissé libre de tout obstacle sur quelques mètres.

- *HAUTEUR : le nichoir est à placer aussi haut que possible sur un bâtiment : sous les pentes du toit, sous d'autres avancées "surplombantes" ou sous le rebord d'une fenêtre, au minimum à 5m du sol.*
- *ORIENTATION : l'orientation du nichoir n'est pas déterminante mais il faut éviter la surchauffe due au soleil et qu'il soit protégé de la pluie.*

- *QUELLE DISTANCE ENTRE DEUX NICHOURS : les martinets noirs nichent en colonie, vous pouvez donc installer des nichours côte à côte sans distance minimale. Il existe même des nichours multiples. Il est conseillé d'installer plusieurs nichours à proximité les uns des autres.*
- *QUELLE QUANTITÉ DE NICHOURS INSTALLER : en fonction de l'espace à votre disposition, nous vous conseillons d'installer au minimum deux ou trois nichours.*

Nichours moineaux

Le nichour peut être installé sur une terrasse, sur un balcon, dans un jardin ou sous un toit. Il doit être placé dans un endroit calme, sur un mur ou un arbre, hors de portée des animaux à deux ou quatre pattes.

- *HAUTEUR : de 3 m à 10 m du sol.*
- *ORIENTATION : évitez le plein soleil. Le trou d'envol doit être de préférence à l'opposé des vents dominants et le nichour légèrement penché vers l'avant pour protéger les oiseaux des intempéries. Une orientation vers l'est ou vers le sud-est du trou d'envol est conseillée.*
- *QUELLE DISTANCE RESPECTER ENTRE DEUX NICHOURS : les moineaux domestiques nichent en colonie. Il est donc conseillé d'installer plusieurs nichours à proximité les uns des autres. De nombreux modèles comportent d'ailleurs 2 ou 3 chambres de nidification;*

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

- En ce qui concerne le motif d'avis de la Commission de concertation, relatif à l'application de l'art. 207 §3 du CoBAT (bien à l'inventaire) :
 - La maison présente de belles caractéristique architecturales et patrimoniales, qui ont été conservées depuis la période de construction de l'immeuble, formant un ensemble cohérent avec le n° 111;
 - Le projet tend à respecter les qualités patrimoniales de l'immeuble de par les interventions extérieures sur son enveloppe, mais nécessitent cependant d'être davantage étudiées afin de limiter les atteintes à certains espaces ou décors;
 - Le projet tend à s'inscrire dans le respect des caractéristiques patrimoniales intrinsèques de l'immeuble. En effet, les modifications interviennent aux endroits les moins remarquables et visent à diminuer l'impact des interventions au niveau du rez-de-chaussée, mais mériteraient notamment de s'adapter en conservant le volume de l'entrée et le mur de séparation entre le séjour et la future cuisine;

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

- Conserver la spatialité du hall d'entrée, en déplaçant le nouveau WC parallèlement à la façade principale ;
- Limiter les interventions au niveau du mur séparant la nouvelle cuisine et le hall, tout en permettant un apport d'éclairage naturel via le vitrail de l'escalier ;
- Conserver le mur de séparation entre la cuisine et le salon et y prévoir une baie d'accès mieux proportionnée et axée sur la fenêtre de droite ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme de la demande est conservé ;
- d'être accessoires en ce que les qualités patrimoniales intrinsèques de la maison seront conservées ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les interventions spatiales seront limitées ;

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 du CoBAT - 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 03/09/2025
Objet n°04

Dossier 16-48100-2025 - Enquête n°154/25
Situation : Avenue Léo Errera 18
Objet : rénover une maison unifamiliale

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-48100-2025 introduite, en date du 09/04/2025;
Vu que la demande telle qu'introduite vise à rénover une maison unifamiliale sur le bien sis avenue Léo Errera 18;
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) dénommé PPA N° 15 - Ilot entre les avenues Montjoie et Léa Errera, les rues Edith Cavell et Roberts Jones approuvé par arrêté royal en date du 03/12/1954 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 régie par un plan particulier d'affectation du sol et/ou un permis de lotir :

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect de l'article n°4, profondeur qui prescrit "*lorsque les deux terrains 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 3m en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde*", en ce que l'escalier menant au sous-sol et la terrasse (qui présente une dénivellation de plus 50cm par rapport au terrain naturel) dépassent le profil mitoyen le plus profond et de plus de 3m le profil mitoyen le moins profond;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 26/06/2025 au 10/07/2025 inclus et l'absence de réclamation ou observation

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

09/04/2025 : dépôt de la demande;

22/05/2025 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

02/06/2025 : réception des compléments;

24/06/2025 : accusé de réception d'un dossier complet;

26/06/2025 au 10/07/2025 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

03/09/2025 : 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 et émis le 29/08/2025 :

Considérant que des colonies de martinets sont présentes dans le quartier et que ces espèces sont protégées et en diminution drastique sur la Région,

*Considérant la législation (Ordonnance relative à la conservation de la nature du 1^{er} mars 2012. Art. 67. § 1er.) protège toutes les espèces européennes d'oiseaux, si des sujets nidifient sur place, **il est interdit de porter atteinte aux nids entre la mi-avril et la mi-août;***

Considérant que le site dispose d'une citerne d'eau de pluie de 5.000 litres;

Il serait favorable à la biodiversité de

- *Assurer l'utilisation de l'eau de pluie dans les WC et pour l'arrosage du jardin;*

- Placer des nichoirs sur le bâti, selon les indications ci-dessous (<https://protectiondesoiseaux.be/documents-en-ligne/>);

Nichoirs martinets

Les martinets noirs entrent généralement dans leur nid en trajectoire directe et souvent à grande vitesse. Le Martinet noir a aussi besoin d'espace lors de son envol. Dès lors, il est préférable que l'espace devant et en-dessous du trou d'entrée soit laissé libre de tout obstacle sur quelques mètres.

- HAUTEUR : le nichoir est à placer aussi haut que possible sur un bâtiment : sous les pentes du toit, sous d'autres avancées "surplombantes" ou sous le rebord d'une fenêtre, au minimum à 5m du sol.
- ORIENTATION : l'orientation du nichoir n'est pas déterminante mais il faut éviter la surchauffe due au soleil et qu'il soit protégé de la pluie.
- QUELLE DISTANCE ENTRE DEUX NICHOURS : les martinets noirs nichent en colonie, vous pouvez donc installer des nichoirs côte à côte sans distance minimale. Il existe même des nichoirs multiples. Il est conseillé d'installer plusieurs nichoirs à proximité les uns des autres.
- QUELLE QUANTITÉ DE NICHOURS INSTALLER : en fonction de l'espace à votre disposition, nous vous conseillons d'installer au minimum deux ou trois nichoirs;

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 à prédominance résidentielle;
- La rue est bordée d'un côté principalement par des maisons implantées en ordre ouvert et de l'autre par des maisons ou petits immeubles mitoyens implantés en recul à l'alignement;
- La maison n°18 sur laquelle porte la demande est une maison unifamiliale comportant trois niveaux sous corniche et un étage supplémentaire en recul dans la toiture;
- Une rampe d'accès dans la zone de recul permet d'accéder au garage situé en sous-sol. Cet étage comporte également des locaux techniques. Une petite cour avec escalier permet de relier ce niveau au jardin;
- Le rez-de-chaussée est occupé par des bureaux accessoires aux logements;
- Le 1^{er} étage comporte les pièces de vies et les chambres sont situées aux 2^{ème} et 3^{ème} étages. Le dernier étage comporte également une grande terrasse en façade avant;
- C'est une belle maison des années '50, avec une façade en pierres blanches, des tours de baies en pierre avec des menuiseries en bois peintes en blanc et des ferronneries en fer forgé noir;
- L'étage en recul est recouvert d'un cimentage de teinte claire;

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

- La rénovation intérieure d'une maison unifamiliale;
- L'aménagement de la terrasse existante en toiture,
- La création d'une terrasse et d'un escalier reliant le sous-sol au jardin en façade arrière;
- La modification des baies et des balcons en façade arrière (suppression de la terrasse au 1^{er} étage et création d'un nouveau balcon au 2^{ème} étage);
- L'isolation de la façade arrière et des toitures;
- La remise en peinture des menuiseries bois en noir en façade avant;

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

- Le projet concerne une rénovation importante d'une maison unifamiliale;
- La rénovation comporte ainsi des modifications structurelles;
- La nouvelle configuration se présente ainsi :
 - Au sous-sol, les espaces techniques sont réaménagés. Une nouvelle cave à vin, un espace compteur et une buanderie complètent le garage qui est conservé dans la zone avant. En façade arrière, une salle de sport avec sa salle de bain est aménagée. Une petite cour est creusée à ce niveau afin d'amener de la lumière naturelle dans cet espace et l'escalier menant au jardin est déplacé;
 - Au rez-de-chaussée, le bureau en façade avant est conservé. En façade arrière, les bureaux sont remplacés par la cuisine et la salle à manger. Une terrasse est aménagée dans le prolongement de ces zones de vies. Deux marches permettent de rejoindre le jardin depuis la terrasse;

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

- en matière de programme :
 - Considérant que la maison conserve un programme d'habitation unifamiliale;
 - Considérant que le projet améliore les qualités et le confort de l'habitation et permet de correspondre aux besoins des nouveaux acquéreurs;
 - Considérant que la réduction des zones de bureaux a permis de retrouver une relation entre les pièces de vies et le jardin ce qui est appréciable;

- Considérant que l'aménagement de la terrasse en toiture, avec de larges bacs à plantes améliore les qualités de celle-ci en ce qu'il renforce l'intimité de la terrasse, limite les vues vers le voisinage et participe à la verdurisation du quartier;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - Considérant que le nouveau balcon au 2^{ème} étage s'implante contre le mitoyen avec le n°18 et qu'il est conforme au code civil par rapport au n°20;
 - Considérant qu'il a une superficie réduite ;
 - Considérant qu'au niveau de la toiture, l'isolation se fait par l'extérieur au niveau du mitoyen voisin;
 - Considérant que le demandeur n'a pas fourni l'avertissement au propriétaire voisin;
 - Considérant que ces travaux ne sont pas dérogatoires et sont donc dispensés de demande de permis d'urbanisme suivant l'article 21/1 de l'arrêté de dispense;
 - Considérant que leur réalisation ne dépend donc pas d'une autorisation de l'urbanisme mais d'un accord entre tiers et qu'il conviendra d'obtenir l'accord des voisins avant la réalisation des travaux;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - Considérant que les calculs de l'annexe I portent à confusion en ce qu'ils prennent en compte la situation existante et non la situation de droit en matière de capacité de la citerne et de la superficie imperméable;
 - Considérant donc qu'il y a lieu de corriger ce document en supprimant la citerne en situation existante et en déduisant la terrasse dans la superficie imperméable existante pour éviter toute confusion;
 - Considérant que le projet entraîne une augmentation des surfaces imperméables de plus de 30m² (38m² de terrasse supplémentaire) et que le Règlement Communal relatif à la gestion des eaux est d'application;
 - Considérant que la maison dispose en situation existante d'une citerne de 5000 litres ce qui est positif;
 - Considérant cependant que les plans et la note ne détaillent pas les surfaces qui sont reprises par cette citerne, vers où s'effectue l'évacuation du trop-plein ou si une récupération domestique est prévue;
 - Considérant que la rénovation complète du bâtiment offre l'opportunité de connecter les techniques pour une récupération domestique des eaux pluviales (WC, robinets extérieurs éventuels, machine à laver);
 - Considérant qu'il y a lieu de compléter ces informations en se conformant au Règlement Communal relatif à la gestion des eaux :
 - en reprenant les eaux d'une surface imperméable de 38m² au minimum et idéalement de l'ensemble des surfaces de toitures;
 - en prévoyant une récupération domestique;
 - en évacuant le trop-plein en priorité vers un dispositif d'infiltration au sein de la parcelle;
- en matière de façade arrière :
 - Considérant que la façade arrière a été entièrement revue;
 - Considérant que la nouvelle composition est harmonieuse et permet de garantir un éclairage suffisant dans toutes les pièces;
- en matière de façade avant :
 - Considérant qu'en façade avant, le projet conserve des menuiseries en bois mais qui seront peintes en noir;
 - Considérant qu'une teinte foncée est envisageable en ce qu'elle permet de contraster avec la façade existante;
 - Considérant cependant que le noir tend à gommer les détails de ces châssis et qu'il conviendrait de proposer une teinte plus nuancée;
 - Considérant qu'au niveau de l'étage en recul, la façade sera isolée avec un crépi sur isolant de teinte claire;
 - Considérant que les baies de châssis sont modifiées et que le nouveau châssis sera en aluminium de teinte noire;
 - Considérant que cet étage est situé en recul et qu'il n'est pratiquement pas visible depuis la rue et que des matériaux différents peuvent donc s'envisager;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, non-respect de l'article n°4 - profondeur du Règlement Régional d'Urbanisme :
 - Considérant que la terrasse et l'escalier dépassent le profil mitoyen le plus profond;
 - Considérant qu'ils ne dépassent cependant pas la profondeur égale au ¼ de la parcelle;
 - Considérant qu'elles s'inscrivent dans la zone de construction établie par le PPAS n°15;
 - Considérant qu'il s'agit de constructions non couvertes;
 - Considérant que l'escalier et la cour anglaise sont situés au niveau du sous-sol et qu'ils n'engendrent pas de vue vers le voisin;
 - Considérant que du côté du n°20, les murs mitoyens existants sont déjà suffisamment élevés;
 - Considérant cependant qu'au niveau du n°8, la hauteur du mur mitoyen est réduite à 1,20m du fait de la hauteur de la terrasse. Considérant qu'un bac planté d'une largeur de 60cm est existant et permet de limiter les vues vers le voisin;
 - Considérant cependant que la terrasse reste non conforme au code civil et qu'il convient soit de s'y conformer, soit de fournir un accord des voisins permettant cette servitude de vue;
 - Considérant que les aménagements respectent le Règlement Régional d'Urbanisme en ce qu'environ 60% de la superficie du jardin est conservée en pleine terre;
 - Considérant cependant que la terrasse telle que proposée est très profonde, à savoir 4,70m ce qui se fait au détriment du jardin qui est peu profond ;
 - Considérant que cette terrasse pourrait supporter d'être un peu réduite et qu'une terrasse de 4m de profondeur permettrait à la fois de limiter la dérogation et de préserver davantage de superficie de jardin tout en conservant des dimensions confortables;
 - Considérant de plus que la maison dispose déjà d'autres terrasses ;

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

- Corriger dans l'annexe I la superficie imperméable et la capacité de la citerne en prenant en compte la situation existante de droit (et non de fait) pour éviter toute confusion;
- Compléter le plan d'égouttage avec les informations suivantes :
 - les dispositifs de récupération des eaux vers la citerne et les surfaces qui y sont connectées;
 - la connexion vers une récupération domestique des eaux;
 - le trop-plein vers un dispositif d'infiltration sur la parcelle;
- Proposer une teinte plus nuancée pour les menuiseries en façade avant de façon à conserver la lisibilité des divisions et des moulures;
- Réduire la terrasse au rez-de-chaussée pour obtenir une profondeur maximale de 4m et préciser en plan que la mise en œuvre de la terrasse permettra de conserver la perméabilité du sol;
- Respecter le code civil au niveau de la terrasse du rez-de-chaussée ou fournir un accord des voisins pour cette servitude de vue qui pourra être enregistré auprès d'un notaire après obtention du permis;
- Supprimer la cuisine extérieure sur les plans de la terrasse au dernier étage;

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 d'adaptations mineures des terrasses et des châssis et de précisions concernant la gestion des eaux;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la dérogation sera réduite et que la teinte des menuiseries sera davantage intégrée;

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 du CoBAT, avec octroi de dérogation 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 03/09/2025
Objet n°05

Dossier 16-47977-2025 - Enquête n°151/25

Situation : Vieille rue du Moulin 287

Objet : mettre en conformité la modification du nombre de logements au sein d'un immeuble ainsi que le rénover et le rehausser avec une nouvelle toiture

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47977-2025 introduite en date du 03/02/2025;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité la modification du nombre de logements au sein d'un immeuble ainsi que le rénover et le rehausser avec une nouvelle toiture sur le bien sis Vieille rue du Moulin 287;

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 au plan régional d'affectation du sol :

- application de la prescription générale n°0.6 du plan régional d'affectation du sol, en matière de modification totale ou partielle d'un logement;

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

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect de l'article n°IV.2.2.A.1.3 - Hauteur des bâtiments principaux qui prescrit "La hauteur maximum à rue sous corniche des bâtiments est fixée au plan par le nombre de niveaux. La hauteur fixée au plan est de 2, à savoir R+1 étage, donc 7m maximum de façade sous corniche", en ce que la rehausse pour un grand volume de toiture aggrave une situation existante déjà dérogatoire;
 - non-respect de l'article n°IV.2.2.A.1.4 - Toitures des bâtiments principaux qui prescrit "1° D'une manière générale les toitures sont à deux ou plusieurs versants (symbole V). Cependant à certains endroits pour le bon aménagement des lieux, des toitures à la Mansart (symbole M) ou des toitures plates (symbole P) peuvent être autorisées. 2° L'inclinaison du plan des toitures à versants peut varier de 30° à 45°. Les pentes auront des angles égaux. Les demandes de permis de bâtir devront indiquer de façon détaillée les dispositions prévues pour harmoniser les mitoyennetés, limiter les murs mitoyens apparents", en ce que la nouvelle toiture comporte une toiture mansardée dans une zone où il est uniquement prévu une toiture à 2 versants et dont la pente est limitée en 35° et 40°;
 - non-respect de l'article n°IV.3 - Tavaux de transformation qui prescrit "Les bâtiments principaux existants, dont les dimensions dépassent les limites extrêmes autorisées ou le gabarit maximum fixé, peuvent faire l'objet de travaux confortatifs pour autant que leur volume ne soit pas augmenté", en ce que le bâtiment dépasse en situation existante de droit les limites extrêmes et que le projet prévoit encore des augmentations de volume;
 - non-respect de l'article n°IV.4.2.2 - Matériaux de toitures qui prescrit "Les toitures des bâtiments principaux sont recouvertes de tuiles de terre cuite de teinte brun rouge ou en matériaux de même apparence. L'utilisation d'ardoises naturelles ou artificielles peut cependant être autorisée pour les brisis des toitures Mansart, les toitures des annexes et pour la couverture des pignons aveugles", en ce que la nouvelle toiture est couverte d'ardoises de teinte noire, autant au niveau de la toiture qu'au niveau du Mansart, et en ce que le revêtement de la toiture plate n'y correspond pas;

- non-respect de la prescription particulière de la zone 3.5 qui prescrit "Les murs aveugles situés sur les limites mitoyennes ne peuvent dépasser 3.5m de hauteur. Ponctuellement, un soin particulier doit être apporté aux pignons et murs pignons aveugles", en ce que le la rehausse induit un dépassement avec une héberge en mitoyenneté de gauche, de 4,86m au point de faîte;
- application de l'article 126§11,2 du CoBAT : demande de dérogation suivante à un règlement d'urbanisme pour un projet situé dans un PPAS :
 - non-respect de l'article n°6 - Hauteur du Titre I du RRU qui prescrit "ne pas dépasser de plus de 3 mètres la hauteur du profil mitoyen le plus bas de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës des constructions de référence", en ce que le bâtiment le plus bas, mitoyen de gauche est dépassé de plus de 3m;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 26/06/2025 au 10/07/2025 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *La hauteur ne peut se faire en référence à un bâtiment plus haut bâti avant le PPAS;*
- *Risque de précédent et de surélévation des autres bâtiments voisins;*
- *Pas de transition visuelle harmonieuse;*

Considérant que la demande déroge également à l'article 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, en ce qui concerne l'apport en éclairage naturel et aux articles du Titre IV du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qui concerne l'accessibilité des personnes à mobilité ces dérogations n'étant pas soumises aux mesures particulières de publicité;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

- 03/02/2025 : dépôt de la demande;
- 20/03/2025 : accusé de réception d'un dossier incomplet;
- 07/05/2025 : réception des compléments;
- 24/06/2025 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;
- 26/06/2025 au 10/07/2025 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;
- 03/09/2025 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 24/06/2025;

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

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est fortement résidentiel et composé de maisons unifamiliales ou de petits immeubles à appartements, bâtis en mitoyenneté;
- La Vieille rue du Moulin, se compose de bâtisse d'une ancienne urbanisation avec des petites maisons ouvrières;
- La parcelle concernée par la demande est située à proximité de la rue du Ham;
- La maison a été bâtie, à l'alignement, dans les années 1930, suite à l'octroi du permis d'urbanisme n°16-5443-1930 et le permis d'urbanisme n°16-28961-1982, a octroyé une rehausse d'un niveau à toiture plate, suite à la démolition de la toiture en pente existante, et a également mis en conformité des agrandissements réalisés au cours du temps, tels que l'annexe sur deux niveaux et ce avant l'entrée en vigueur du PPAS;
- Le permis d'urbanisme de 1982, a également porté sur l'aménagement de deux logements, un appartement une chambre au rez-de-chaussée et un duplex aux 1^{er} et 2^e étages, de deux chambres;
- L'immeuble mitoyen de droite, n°285, comporte plusieurs logements, ainsi qu'un gabarit, une hauteur et une profondeur supérieurs;
- La maison mitoyenne de gauche, n°289, comporte un gabarit R + 2 avec une toiture plate. Son corps de bâtisse est plus profond et elle comporte également des annexes;
- Le jardin peu profond est végétalisé et en pleine terre et est situé un demi-niveau plus haut que la chaussée;
- Ce dernier est accessible via deux volées d'escalier, l'un depuis le rez-de-chaussée pour l'appartement du bas et l'autre pour l'appartement du 1^{er} étage, initialement le duplex;

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

- La rénovation de l'ensemble de l'immeuble;

- La rehausse d'un niveau avec l'ajout d'une toiture mansardée et isolée, avec un recouvrement en ardoises de teinte noire;
- La modification des toitures de l'annexe sur deux niveaux, et retrait de l'annexe du premier étage, avec l'aménagement de terrasses sur les toitures plates et nécessité de rehausse de la mitoyenneté de gauche;
- La rénovation de l'annexe arrière sur deux niveaux, avec isolation par l'extérieure et finition en bardage bois vernis de teinte noire, et l'ajout de nouvelles menuiseries en bois vernis de teinte claire;
- Le réaménagement de tous les niveaux, avec des modifications structurelles et de cloisonnements, afin de mettre en conformité les 3 logements de fait et proposer 3 appartements d'une chambre;
- La création d'une terrasse plus profonde en contrebas du niveau du jardin avec création d'un escalier et d'une butte plantée;
- Le remplacement de l'ensemble des menuiseries de la façade avant, par de nouvelles en bois vernis et de teinte claire;

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

- La volumétrie actuelle du bâtiment est de droit, suite au permis de 1982, et abrite deux logements;
- En situation de fait, le duplex des 1^{er} et 2^e étages, a été scindé en 2 logements de 1 chambre, et qui s'ajoutent au logement du rez-de-chaussée également d'une seule chambre;
- Les preuves transmises d'une éventuelle modification en 3 logements avant le 1^{er} décembre 1993, ne font qu'indiquer la preuve de l'existence de 3 compteurs de gaz et d'électricité, de manière certaine, en 2002;
- Cependant, les modifications intérieures réalisées dans le cadre de l'aménagement du logement supplémentaire étaient soumises à permis d'urbanisme, ce qui ne peut justifier la dispense de permis pour justifier cette densité. Dès lors, l'application de la prescription 0.12 du PRAS s'applique et la présente demande est soumise aux mesures particulières de publicité, en plus des motifs en raison de dérogations au PPAS et au Règlement Régional d'Urbanisme;

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

- en matière de programme :
 - actuellement l'immeuble est délabré et vétuste;
 - en situation de fait, le 3^{ème} logement au 2^{ème} étage qui constituait initialement l'étage de nuit avec deux chambres, est un logement de type studio, présentant une surface totale d'environ 34,5m²;
 - le projet prévoit de maintenir les deux autres logements du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage dans leur division de fait et d'ajouter un étage afin d'améliorer la situation du studio et lui ajouter une chambre en mezzanine;
 - il est donc proposé 3 logements d'1 chambre et des espaces extérieurs pour chacun des logements;
 - les communs sont également modifiés afin d'offrir des espaces de caves privatives au sous-sol, un local poubelle et un local technique et un espace de stockage de 3 vélos au rez-de-chaussée;
 - les plans sont inversés, les chambres sont disposées à l'avant et les séjours à l'arrière;
 - le rez-de-chaussée, dispose d'un accès privatif au jardin;
 - une terrasse, pour l'appartement au 1^{er} étage est proposée via la démolition d'une partie de l'ancienne annexe, permettant de disposer d'un espace extérieur, intime et non impactant pour le voisinage, en arrière du plan de la façade arrière;
 - cette disposition de terrasse d'angle, non couverte, permet un apport en éclairage plus optimal avec des vitrages donnant plus profondément au sein de l'espace de séjour;
 - L'appartement en duplex au 2^{ème} étage et nouveaux combles, dispose au niveau bas des espaces de séjour d'une surface de 33m², l'accès à une terrasse aménagée sur la toiture de l'annexe et de l'espace de nuit à l'étage avec une salle-de-bain et une buanderie;
- en ce qui concerne le traitement des façades :
 - le PPAS ne vise dans ses prescriptions que les façades visibles depuis l'espace public;
 - cependant, les teintes noires sont à proscrire au sein des intérieurs d'ilot afin de limiter leur réchauffement dans le contexte climatique actuel, alors que le projet prévoit un bardage en bois brûlé ;
- en matière de dérogations à l'habitabilité - Titre II :
 - la chambre déplacée vers l'avant au rez-de-chaussée, d'une surface de 14,1m², dispose d'une baie existante en façade avant comportant un déficit d'environ 20cm² et au 1^{er} étage, la baie de la chambre comporte un déficit de 46cm²;
- en matière de dérogations à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite - Titre IV du Règlement Régional d'Urbanisme :

- le titre IV s'applique non seulement aux équipements publics mais également aux constructions neuves et aux constructions existantes subissant une modification majeure, telles que les divisions, la modification de répartition des logements, les modifications structurelles, l'ajout d'un étage, etc.;
- dès lors, les accès et au moins un logement au sein de l'immeuble de 3 logements, doit être accessible aux personnes à mobilité réduite;
- cependant, le rez-de-chaussée étant situé 80cm plus haut que la chaussée et le hall commun ne pouvant être adapté aisément, aucun des logements ne peut être garanti comme accessibles aux personnes à mobilité réduite en chaise roulante;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - les terrasses aux 1^{er} et 2^e étages, sont conformes au Code civil en matière de servitudes de vues, celle du premier étage est comprise dans la profondeur du bâtiment mitoyen de gauche et celle au 2^{ème} étage, nécessite une légère rehausse à gauche et observe un recul d'1,90m par rapport à la limite mitoyenne de droite;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - hormis l'aménagement d'une terrasse en béton, d'une profondeur de 2,10m et de son escalier, le solde est maintenu en pleine terre;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - l'habitation ne comporte aucun garage en situation existante et ni l'espace ni la disposition ni la façade avant, ne permettent de modifier cette situation;
 - des emplacements pour trois vélos sont prévus, au niveau de l'entrée, mais le nombre est insuffisant afin de répondre aux volontés actuelles en ce qui concerne la mobilité douce;
 - cependant l'immeuble est situé en zone d'accessibilité B, et dispose d'une ligne de tram, de la Gare de Saint-Job à environ 1km et d'une station de véhicules partagés Cambio à environ 240m;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - la demande ne prévoit aucune modification du système de gestion des eaux pluviales mais ne fait pas mention d'une éventuelle citerne existante, cependant présente sur les plans de la situation au moment de la construction en 1930;
 - considérant la modification du nombre de logements, et la répartition des aménagements intérieurs et positions des décharges, ainsi que par rapport à la modification de la toiture, il serait avantageux et souhaitable de rénover cette citerne, si elle existe encore, et de l'adapter afin de limiter significativement le rejet des eaux pluviales à l'égout, en infiltrant le trop plein et en réutilisant pour les besoins ménagers, comme les buanderies, les WC et l'arrosage du jardin;
 - Le cas échéant, il serait judicieux de proposer un nouveau système de gestion, répondant aux exigences du Règlement Communal d'Urbanisme en matière de gestion des eaux pluviales, en le situant sous la dalle en béton de la nouvelle terrasse à construire;

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

- application de la prescription générale 0.12 du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) :
 - Bien que deux unités de logements soient supprimées au profit de trois unités, la surface habitable totale est augmentée d'environ 45m²;
 - Le programme initial d'un appartement au rez-de-chaussée avec une chambre et d'un duplex au 1^{er} et combles, avec 2 chambres, correspond davantage à la typologie du quartier et de la bâtisse;
 - Une amélioration de l'habitabilité pour les deux logements aurait pu être envisagée, afin de justifier l'augmentation de volumétrie, afin d'envisager l'aménagement de deux logements en duplex ;
- application de l'art. 126§11 du CoBAT : dérogations à un PPAS :
 - L'ensemble des dérogations au PPAS sont induites pour les besoin d'une justification de la situation de fait en 3 logement;
 - L'analyse doit se baser autant sur l'habitabilité que sur le respect des volontés initiales qui ont menés au besoin d'étudier un PPAS sur le territoire et au sein de ce quartier fortement typologique;
 - En effet, ce Plan a été réalisé en coordination avec les PPAS n°55, 56 et 28, se base sur un concept général pensé pour l'ensemble du quartier de Saint-Job et du quartier Avijl;
 - Il s'est basé sur une typologie existante d'une urbanisation de la fin du XIXe siècle et du début du XX^{ème} siècle comportant des petites maisons unifamiliales et des petits immeubles à appartements de gabarits faibles pour la plupart des constructions, implantés en mitoyenneté et à l'alignement de

voiries étroites, ainsi que des intérieurs d'îlots envahis d'annexes diverses, de jardins et de quelques maisons et des venelles piétonnes;

- Ce PPAS vise essentiellement à sauvegarder ces caractéristiques urbanistiques tout en permettant l'adaptation des logements aux conditions de vie actuelle et en maintenant les activités économiques présentes dans le quartier et se traduisant :
 - par une volonté franche de réhabiliter les constructions à maintenir, moyennant des extensions en profondeur et respectant les intérieurs d'îlots, pour améliorer le confort habitable,
 - par des affectations étudiées en fonction des zones et des affectations déjà existantes, le maintien de la typologie des constructions sur les parcelles actuellement bâties, avec une harmonisation urbanistique et architecturale par rapport au bâti existant pour les constructions à ériger sur les parcelles actuellement non bâties,
 - par le maintien avec des possibilités d'extension et/ou de réhabilitation des petites entreprises existantes,
 - par le maintien des cheminements piétons qui traversent les îlots et facilitent les déplacements des piétons dans le quartier, en réduisant notamment la durée des trajets vers les arrêts des transports en commun;
- Dès lors, l'ensemble des dérogations doit être analysée en fonction de ces dispositions, à savoir si l'article IV.3 concernant les travaux de transformations et ne permettant pas aux constructions existantes et dont les dimensions dépassent les mesures fixées par le PPAS au jour de son entrée en vigueur, de voir leur volume encore augmenté, puisse cependant être malgré tout augmenté, afin de justifier et améliorer une situation de fait de trois logements, alors que la situation de 2 logements de 1 et de 3 chambres, octroyé par le permis d'urbanisme de 1982, pouvait simplement être améliorée et ce, sans devoir toucher au volume et nécessiter autant de dérogations;
- Cette volonté de maintenir les trois logements en les améliorant, induit donc une rehausse via une toiture mansardée, dont la forme déroge à l'article IV.2.2.A.1.4, concernant les toitures, qui au plan devrait être uniquement à deux versants, et dont la hauteur déroge non seulement à l'article IV.2.2.A.1.3 concernant le nombre de niveaux mais également à l'article 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme et tout en supprimant une héberge de plus de 4m d'un bâtiment existant antérieurement au PPAS pour en créer une nouvelle, plus intégrée suivant la prescription particulière de la zone 3.5 au niveau du bâtiment visé par le projet;
- En ce qui concerne la dérogation à l'article n°IV.4.2.2 concernant les matériaux de toiture, est justifié dans la notice explicative, afin d'assurer une transition de teintes par rapport aux constructions situées rue du Ham. Considérant que les immeubles visés, ne font pas partie du PPAS et que la teinte noire prévue pour les ardoises, tranche avec la teinte rouge de la toiture mansardée de l'immeuble existant, ce qui rompt avec l'idée de base d'aligner les toitures;

En guise de conclusion :

Le projet tel que présenté, comporte des qualités indéniables par rapport à l'amélioration de la situation existante mais ne permet pas de justifier autant de dérogation afin de mettre en conformité une telle augmentation de la densité de logements;

Les qualités du projet, peuvent s'adapter à une rénovation de la situation existante, quitte à envisager une toiture Mansart, permettant éventuellement de constituer deux logements en duplex;

Les dérogations devant être exceptionnelles et justifiées pour des raisons techniques et/ou de bon aménagement des lieux, celles sollicitées, ne peuvent être acceptable considérant qu'elles sont uniquement justifiées pour la mise en conformité d'une division en 3 petits logements sans prise en compte de la typologie vernaculaire du quartier ;

Le matériau de façade arrière en bois brûlé est à éviter afin de limiter l'impact du projet sur l'intérieur d'îlot d'une part, et de limiter les îlots de chaleur (cette façade étant orientée au Sud) ;

Les menuiseries extérieures de la façade principale devraient être réétudiées afin de davantage respecter leur typologie d'origine (période de construction de la maison – divisions, proportions des impostes, proportions de vitrage de la porte d'entrée, garde-corps en ferronnerie et non vitrés, ...);

Le Mansart en façade principale devrait être davantage ouvert sur son environnement afin d'observer un meilleur équilibre de pleins et de vides.

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.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
Séance du 03/09/2025
Objet n°06

Dossier 16-48123-2025 - Avis de la Commission de concertation

Situation : Rue Gatti de Gamond 32 bte 3

Objet : mettre en conformité un changement de répartition d'un appartement et une modification de châssis

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-48123-2025 introduite en date du 21/04/2025;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité un changement de répartition d'un appartement et une modification de châssis sur le bien sis rue Gatti de Gamond 32 bte 3;

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'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;

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 Règlement Général sur les Bâtisses de 1948, article 22 - éclairement des locaux d'habitation et de séjour en ce que la superficie nette éclairante du salon est inférieure aux minima requis;

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 :

21/04/2025 : dépôt de la demande;

05/06/2025 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

14/06/2025 : réception des compléments;

01/08/2025 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU et des instances à consulter dans le cadre de la procédure;

03/06/2025 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 01/08/2025 et émis le 26/08/2025 et joint à la demande;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est un quartier à prédominance résidentielle qui comprend également quelques commerces et équipements d'intérêt collectif;
- La parcelle voisine n°60 compte un bâtiment à usage de grande surface commerciale et d'autres petits commerces attenants;
- Dans ce quartier, la rue Gatti de Gamond est une voirie passante qui prolonge l'avenue du Domaine;
- Du côté de l'immeuble concerné par la demande, les bâtiments sont mitoyens et implantés à l'alignement en retrait. En face, les immeubles sont implantés en ordre ouvert sur ce tronçon de la rue;
- L'immeuble n°32 sur lequel porte la demande est un immeuble à appartements de gabarit R+6;
- L'immeuble est repris à l'inventaire légal du patrimoine architectural;
- C'est le dernier immeuble avant la parcelle commerciale où le bâtiment est implanté en ordre ouvert;
- De ce fait, l'immeuble n°32 dispose d'une véritable troisième façade qui est visible depuis l'espace public;

- L'appartement concerné par la demande est situé au 1^{er} étage. Il donne sur la façade latérale ainsi que sur la façade arrière;
- La situation existante présente quelques différences par rapport à la situation de droit en matière de disposition des baies et de répartition intérieure :
 - La cuisine a été déplacée à l'arrière à la place de la salle de bain;
 - Le séjour a été déplacé sur la place de l'ancienne cuisine. Il n'occupe plus l'angle de l'immeuble mais donne maintenant exclusivement sur la façade pignon;
 - Les chambres et la salle de bain occupent la façade arrière;
 - Les baies en façades latérale et arrière ont été modifiées;
 - Les châssis ont été remplacés par des châssis en PVC brun imitation bois;

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

- La mise en conformité de la modification du compartimentage, de la stabilité, de l'aménagement intérieur et de la répartition des baies datant de la construction de l'immeuble;
- La mise en conformité du changement de châssis effectué en 2004 par des châssis en PVC brun imitation bois;

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

- Considérant que l'appartement reste un logement de deux chambres mais que son aménagement intérieur a été modifié;
- Considérant que les modifications apportées au compartimentage sont minimales et impactent peu la superficie de l'appartement qui reste confortable, à savoir 106,28m² pour un appartement deux chambres;
- Considérant que la nouvelle disposition de l'appartement est agréable et fonctionnelle et permet de disposer d'un traversant séjour/cuisine;
- Considérant que les chambres ont des superficies de 13,80m² et 11,63m², ce qui est très légèrement inférieur aux normes actuelles mais qui reste confortable et qui est conforme aux normes de l'époque;

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, bien repris à l'inventaire :
 - Considérant qu'en ce qui concerne la modification des baies, cette situation date vraisemblablement de la construction de l'immeuble, que les modifications se répètent ainsi à chaque étage et que les façades forment donc un ensemble harmonieux et cohérent;
 - Considérant que les châssis bois de l'appartement concerné par la demande ont été remplacés par des châssis en PVC imitation bois en respectant les divisions initiales;
 - Considérant qu'il est regrettable que ceux-ci aient été remplacés par du PVC qui est un matériau peu pérenne et qui n'est pas le matériau d'origine;
 - Considérant que le bien est repris à l'inventaire à l'inventaire légal des monuments et sites;
 - Considérant cependant que les châssis concernés par la demande sont peu voire pas visibles depuis l'espace public du fait de leur position en façade arrière et, en façade latérale, au 1^{er} étage et en retrait dans la terrasse;
 - Considérant que les divisions et la teinte sont conservés et que l'harmonie sera ainsi préservée depuis la rue ;

Considérant qu'au regard de l'octroi de dérogation par le fonctionnaire délégué requis par la procédure, le projet suscite les observations suivantes :

En ce qui concerne la dérogation à l'article 22 du Règlement Général sur les Bâtisses de 1948 - éclairage naturel des locaux d'habitation et de séjour :

- Considérant que les modifications datent de la construction de l'immeuble;
- Considérant que la superficie nette éclairante du séjour est importante, soit 5,70m², bien que légèrement inférieure aux minimas requis (6,58m²);
- Considérant que la situation existante est améliorée par rapport à la situation de droit où la superficie nette éclairante était inférieure, à savoir 5,20m², pour un séjour légèrement plus grand (34m² au lieu de 32,74m² actuellement);
- Considérant que la répartition actuelle des baies fait partie de l'identité de l'immeuble et qu'il n'est pas souhaitable de les modifier, d'autant plus que celui-ci est repris à l'inventaire du patrimoine;
- Considérant de plus que la superficie nette éclairante est suffisante pour répondre aux besoins d'un séjour qui répondrait strictement aux normes minimales de superficie et qu'il est plus profitable à l'appartement de conserver sa superficie de séjour plutôt que de la réduire afin de supprimer cette dérogation;

○ Cette dérogation est acceptable;

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 du CoBAT, avec octroi de dérogation règlement général sur les bâtisses communales de 1948, article n°22.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
Séance du 03/09/2025
Objet n°07

Dossier 16-48064-2025 - Enquête n°153/25

Situation : Rue Papenkasteel 2

Objet : construire une maison unifamiliale suite à la division de la parcelle

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-48064-2025 introduite en date du 25/03/2025;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à construire une maison unifamiliale suite à la division de la parcelle sur le bien sis rue Papenkasteel 2;

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

Vu que la parcelle a été divisée en application de l'article 104 du CoBAT en tenant compte de la répartition parcellaire en ce qui concerne les taux de superficies bâties, et que la demande porte uniquement sur la parcelle non bâtie;

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) N° 29bis Quartier Clijveld (A.R. 12/07/2007) 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 au plan régional d'affectation du sol :

- application de la prescription particulière n°2.5.2° du plan régional d'affectation du sol, en matière de modification des caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant

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

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect de l'article n°1.3 Implantation - Emprise qui prescrit "L'implantation est libre dans les limites des zones de bâtisses; Dans cette zone d'implantation, l'emprise sol est limitée à 1/5 de la superficie nette de la parcelle (ES = 20%) pour les parcelles inférieures à 12 ares ", en ce que l'emprise définie par les surfaces couvertes en projection au sol est supérieure à ce taux;
 - non-respect de l'article n°1.4 Gabarit (forme de la toiture) qui prescrit "Pour les volumes principaux, la pente de la toiture est limitée à 45°. Le volume des toitures s'harmonise avec les volumes des constructions voisines", en ce qu'il est prévu une toiture plate;
 - non-respect de l'article n°1.5 Aspect et matériaux qui prescrit "Aucune restriction quant à l'utilisation des matériaux dans la construction n'est imposée. Toutefois, l'utilisation des matériaux est subordonnée au respect de l'harmonie et de l'esthétique des immeubles avoisinants; l'ensemble des façades reçoit un traitement identique", en ce que les matériaux de façades, sont de nature et de teintes différentes par rapport aux bâtissent environnantes;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 26/06/2025 au 10/07/2025 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *non-respect des recommandations de l'avis de la Commission de Concertation du 13/11/2024 Enquête n°206/24;*
- *Typologie architecturale « futuriste » dénote par rapport au contexte bâti environnant;*
- *Rupture de l'harmonie architecturale environnante :*
- *Emprise et gabarit quasi égal au n°49 et rompt avec la notion de « petite construction limitée et considérée comme secondaire avec une emprise et une hauteur fortement limitées »;*

- La salle de gymnastique au sous-sol, est superflue pour répondre à cette demande, il ne s'agit pas d'un local considéré comme essentiel;
- L'aménagement des abords, ne reprends pas la considération d'une scénographie d'intérêt équivalent à la situation originelle;
- Quant est-il de la gestion des eaux pluviales ?

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

- 25/03/2025 : dépôt de la demande;
- 30/04/2025 : accusé de réception d'un dossier incomplet;
- 05/05/2025 : réception des compléments;
- 23/06/2025 : accusé de réception d'un dossier complet;
- 26/06/2025 au 10/07/2025 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;
- 03/09/2025 : 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 23/06/2025 et émis le 25/08/2025 :

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

- Définir les essences des arbres et des plantations projetées dans un plan paysager détaillé venant compléter le plan de situation projetée;
- Remplacer la dolomie par un revêtement perméable non calcaire afin de ne pas acidifier le sol.

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

Aménagement paysager :

Considérant que :

- Le maître d'ouvrage a consulté le Service Vert en amont de façon préventive et a adapté le projet en fonction des commentaires reçus.
- Le projet comprend aucun abattage d'arbres de haute-tige.
- Le projet détail l'ensemble des types de plantations (arbres, arbustes, fruitiers, haies, etc.) mais ne définit pas d'essences précises. Il convient de proposer un plan paysager détaillé en suivant les recommandations du Service Vert ci-après.
- Un accès carrossable en dolomie est proposé mais que ce revêtement n'est pas idéal à proximité de plantation existantes compte tenu de ses propriétés d'acidification du sol, il convient de la remplacer par un autre type de revêtement perméable.
- L'ensemble des aménagements paysagers proposés sont adaptés et justifiés et qu'ils entraîneront une amélioration significative de la valeur écologique et qualitative du site.

- l'avis du Service Technique de la Voirie sollicité en date du 23/06/2025 et émis le 30/07/2025 :

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

Implantation planimétrique

Principes généraux :

Le plan d'implantation doit comporter suffisamment de cotes pour permettre d'implanter le projet sans risque de confusion quant aux points sur lesquels s'appuient ces cotes.

Les cotes d'implantation s'appuieront sur des points clairement identifiables sans équivoque et stationnables au sol, tels que des bornes, angles et points d'inflexions de limites. Un repérage en coordonnées cartésiennes est bienvenu.

A défaut, les cotes pourront indiquer la distance entre les angles de la construction et les limites.

Quant à la présente demande :

La cotation du recul par rapport à la rue doit être précisé : la ligne sur laquelle s'appuie la cote de 8m n'est pas clairement identifiable sans équivoque. S'agit-il de la bordure arrière du trottoir ou d'un autre élément ?

Implantation altimétrique

Principes généraux :

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

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

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

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

Quant à la présente demande :

Le niveau du rez-de-chaussée est renseigné à la cote 0.00 alors que celui du garage l'est à la cote 10.20, le tout sur le même plan : cette ambiguïté doit être éclaircie.

D'autre part, la seule référence altimétrique semble être un point quelconque du trottoir à la cote 10.24.

Il est demandé de faire usage d'un plan de comparaison altimétrique unique dont deux points de référence pérennes et stationnables (seuil, taque d'égout ou borne) seront renseignés.

Gestion des eaux pluviales sur la parcelle

Les principes généraux suivants s'appliquent aux projets de nouvelle construction ou de reconstruction totale d'une emprise au sol supérieure à 30 m². Les principes prioritaires de gestion des eaux pluviales consistent à :

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

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

Nouvelle construction ou reconstruction totale d'une emprise au sol supérieure à 30 m² : les eaux pluviales à gérer au minimum sont celles recueillies par l'ensemble des surfaces imperméabilisées du projet.

Dispositif de gestion :

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

Ce dispositif de gestion sera composé des deux éléments suivants :

- a) Une citerne de récupération des eaux de pluie de toiture permettant la réutilisation de l'eau pour un usage domestique, dimensionnée pour contenir au minimum 33 l/m² de surfaces de toiture en projection horizontale au sol. Son trop-plein est dirigé vers un dispositif de stockage temporaire.
- b) Un dispositif de stockage temporaire pouvant être constitué d'une ou plusieurs unités qui dans leur globalité répondent à l'ensemble des conditions du présent paragraphe, c'est-à-dire conçu de manière à permettre l'infiltration et l'évapotranspiration, dimensionné pour contenir au minimum 33 l/m² de l'ensemble de surfaces imperméabilisées du projet en projection horizontale au sol, équipé d'un trop-plein dirigé vers l'exutoire choisi selon l'ordre de priorité décrit ci-après, sauf en cas de prise de mesures compensatoires justifiant son absence.

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

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

L'infiltration respectera les conditions suivantes :

La distance entre le fond de l'ouvrage et la nappe phréatique doit être de minimum 1 m (2 m si puits perdant);

Le test de percolation doit être positif;

La surface disponible doit être suffisante pour aménager le dispositif d'infiltration;

Le dispositif d'infiltration sera placé à une distance suffisante des bâtiments, voirie, cours d'eau, arbres, ..., de manière à prévenir tout risque de détérioration; un écart de 5 mètres est recommandé par rapport aux bâtiments, et de 3 mètres par rapport aux limites de propriété.

Les dispositions ad-hoc seront prises afin d'éviter que les eaux infiltrées entraînent un risque de pollution du sol ou de la nappe phréatique suite à leur ruissellement sur certaines surfaces potentiellement polluées par des produits lessiviels ou de démaquage (ex. : terrasses et balcons). De telles eaux pluviales souillées ne peuvent en aucun cas être envoyées vers le dispositif de gestion sauf si une épuration préalable adéquate, au moyen d'un dispositif de traitement, a été effectuée.

Priorités pour le rejet à l'exutoire de la parcelle en cas d'impossibilité d'infiltrer les eaux pluviales :

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

- a) Un dispositif de gestion public, privé ou communautaire situé à proximité de la parcelle (fossé, noue, lagunage);

~~b) Le maillage bleu (cours d'eau);~~

~~c) Le réseau séparatif d'eaux pluviales;~~

d) En dernier recours, le rejet à l'égout, avec accord du gestionnaire (Vivaqua).

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

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

Total des surfaces imperméabilisées en projection horizontale compris entre 100 et 10 000 m² : le diamètre de l'orifice d'ajutage de l'ouvrage de temporisation ne peut excéder 40 mm.

Quant à la présente demande :

La proposition (collecte des eaux pluviales des toitures dans trois noues de 3,2 m³, 1 m³ et 1,5 m³) est conforme au Règlement Communal relatif à la Gestion des Eaux.

Certains points sont cependant à corriger :

- Le règlement prévoit de réutiliser un maximum d'eaux pluviales pour usage domestique. Or le projet semble dépourvu de toute citerne (volume préconisé : 3.900 litres min.)
- Les eaux pluviales de la terrasse de 21 m² et du chemin d'accès de 27 m² ne peuvent pas être infiltrées en raison du risque que celles-ci soient polluées aux produits de nettoyage. Ces eaux doivent être collectées dans un petit bassin d'orage de 1.600 litres dont l'ajutage de 25mm de diamètre sera raccordé à l'égout d'eau usée.
- Les noues doivent être placées à minimum 4m des arbres pour éviter de fragiliser leurs racines. La zone d'infiltration 2 doit donc être décalée hors de l'emprise de la couronne de l'arbre.
- La noue d'infiltration 3 doit être éloignée de 3 m par rapport à la limite de parcelle afin d'éviter tout dégât à la propriété voisine en cas de débordement ou d'affouillement.
- La noue d'infiltration 4 peut être supprimée si elle n'était destinée qu'au chemin d'accès (raison : voir ci-dessus).

Contacts utiles :

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

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

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

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

Adéquation du projet à l'espace public

Principes généraux :

Le projet ne peut nécessiter de modification de l'espace public autre que la création, la suppression ou le déplacement d'un accès piéton carrossable qui serait le corollaire du projet et autorisé par le permis d'urbanisme.

Toute autre modification substantielle de l'espace public nécessite l'obtention préalable d'un permis d'Urbanisme tendant à cette modification ou une dispense de permis d'urbanisme en application de l'arrêté de « minime importance » adopté par Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 novembre 2008.

La végétation privée doit être implantée aux distances prescrites par l'article 3.113 du Code Civil : en retrait sur l'alignement de 50 cm si elle est maintenue à moins de deux mètres de haut, sinon à 2m de distance.

Aucune végétation ne peut être implantée en domaine public, que ce soit pour remplacer une bande engazonnée, entraver le stationnement sur trottoir ou même l'habillage d'un mur. Seules les plantations ponctuelles dans le cadre du programme "végétalisons nos rues" peuvent être autorisées.

Quant à la demande :

Les plans et vues de synthèse doivent être affinés quant au raccordement sur le trottoir existant des accès à créer car il semble prévu de laisser subsister une bande de gazon entre le pavage du trottoir et les accès. Le pavage public doit être étendu jusqu'à l'alignement (= limite privé-public) au droit des accès, celui de l'accès carrossable devant en outre voir son orientation changée pour le rendre parallèle à la bordure. La bande de gazon peut subsister en dehors des accès.

Il est demandé de contrôler l'implantation de la clôture et de la haie et, le cas échéant de replacer la clôture contre l'alignement et de reculer les pieds de haie à 50 cm de l'alignement.

Dans ces buts, l'alignement doit être dessiné sur le plan selon les indications à solliciter auprès du service de la Voirie.

Contact : service de la Voirie, cellule topographie, 02/605.16.21, valbert@uccle.brussels.

○ l'avis du Service de l'Environnement sollicité en date du 23/06/2025 et émis le 09/07/2025 :

Considérant le projet à savoir construire une maison unifamiliale suite à la division de la parcelle;

Considérant qu'il est prévu :

- 174m² de surface imperméable;
- 117m² de toiture verte;
- De la dolomie sur le chemin d'accès voiture;

Considérant que le dossier ne renseigne pas :

- de citerne d'eau de pluie ni de bassin d'orage;
- de WC connecté aux eaux de pluies récoltées;
- d'installation technique type PAC, chaudière,...;

Considérant cependant que le plan relatif à la gestion des eaux localise différentes zones d'infiltration pour un total de 40m²;

Avis favorable à condition de

- utiliser les eaux de pluies récoltées pour au minimum les WC et l'arrosage;
- ne pas utiliser de dolomie (ce matériau se colmate et change le pH du sol);
- de faire une déclaration de classe 3 pour les installations techniques (PAC, chaudière,...) si leurs caractéristiques techniques le nécessitent (à voir avec le Service Environnement : permisenvironnement@uccl.brussels);

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

- o l'avis de Vivaqua sollicité en date du 23/06/2025 et sera rendu en cours de procédure;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- o Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par de belles villas dans la verdure, qu'elles soient isolées, jumelées ou groupées;
- o Dans ce quartier, la rue Papenkasteel présente une typologie particulière en raison de la forte pente de la rue et celle, en dévers transversal, des terrains adjacents;
- o Du côté paire de la rue Papenkasteel, il s'agit de villas unifamiliales isolées, couvertes par le PPAS n°29bis et du côté impair, l'habitat n'est pas couvert par ce PPAS et comporte des maisons unifamiliales construites en mitoyenneté et en recul;
- o La parcelle initiale formait l'angle, entre la rue Papenkasteel et le Dieweg et comportait une habitation du côté du Dieweg et un jardin aménagé du côté de la rue Papenkasteel, qui reprends aujourd'hui la parcelle, résultant de la division et concernée par la demande;
- o Il est à noter que la maison existante sur la parcelle initiale, au sein de l'axe structurant du Dieweg est une avenue emblématique de la commune, avec beaucoup de villas datant du début du siècle, à l'instar du n°49, construite en 1923 par l'Architecte Antoine Pompe (permis n° 16-579-1923), agrandie en 1951 (permis n°16-15560-1951) et en 2016 (permis n°16-42494-2015). Ce dernier permis n'a pas été mis en œuvre et d'autres travaux non liés à ce permis ont été entamés;
- o Pour référence, cette maison existante comprend de nombreux détails typiques de l'œuvre d'Antoine Pompe de grande qualité, dont notamment :
 - o une architecture comprenant de nombreux jeux de volumes, tant à l'extérieur qu'à l'intérieur de la maison, par une référence à l'architecture « cottage » et « arts and craft » anglaise;
 - o une teinte de brique (jeux, texture et teinte) et des jeux de bardages;
 - o des typologies d'ouvertures de fenêtres très personnalisées en fonction des pièces de vie. Toutefois, la division des châssis a été modifiée sans avoir fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme;
 - o une cage d'escalier monumentale et centrale avec éclairage naturel zénithal, en second jour de l'ouverture du pignon au-dessus de la façade arrière;
- o Cette maison a subi de nombreuses transformations au cours du temps et la dernière demande de permis d'urbanisme, n°16-46705-2022, a visé la rénovation et la transformation de cette habitation, avec restitution de certaines des caractéristiques patrimoniales;
- o Cette demande a été introduite en parallèle d'une demande de division Notariale de la parcelle, et en indiquant dans les documents de la demande, le schéma de division et la modification des aménagements extérieurs et paysagers, dont la construction d'une piscine au niveau de la parcelle bâtie, suite à une éventuelle division, induisant une dérogation à l'article 1.3 du PPAS concernant l'implantation et le taux d'occupation du sol;
- o En vue de la délivrance du permis d'urbanisme, entre-autres modifications, la piscine a été supprimée et la future parcelle divisée, a été sortie des plans de la demande de permis d'urbanisme, supprimant de ce fait la dérogation à l'implantation;
- o Le permis d'urbanisme a été délivré, bien que la CRMS ait émis un avis défavorable quant à la division de la parcelle, aux motifs suivants : « ... Pour les abords, la CRMS n'est pas favorable à la division de la parcelle et juge que le jardin mérite d'être documenté car, malgré sa réduction / amputation survenue entre 1977 et 1996, la partie subsistante et de taille participe à la valorisation et au concept de la villa moderniste. Elle mérite d'être revalorisée, dans son concept originel notamment dans son dessin, le choix des essences (les graminées semblent ici peu adaptées au contexte) et celui du bassin originel. La CRMS n'est pas favorable à la disparition des allées faites de briques sur chant en épi (qui seraient remplacés par des pavements en dalles de gazon) tout à fait typiques de cette architecture et rappelle la nécessaire fidèle reconstitution du mur d'entrée avec ses piliers de briques et portillons en bois des deux entrées. »;

- La division a été actée, par Notaire, en juin 2023, en application de l'article 104 du CoBAT, suite à l'accord de la Commune sur une proposition de division permettant de maintenir les taux d'emprise et une implantation conforme au PPAS et le permis d'urbanisme pour le n°49, a été notifié en septembre 2023;
- Une première demande de permis d'urbanisme, n° 16-47607-2024, pour la parcelle concernée par la présente demande, suite à cette division et qui a été mise sans suite, après l'avis défavorable unanime de la Commission de concertation :
 - *Bien qu'une construction puisse être envisagée au sein de cette parcelle divisée et dans l'emprise du périmètre constructible, il doit être tenu compte de la situation originelle d'une grande parcelle avec un bâtiment d'angle repris à l'inventaire, témoignant d'un courant moderniste des années 1920, en pleine époque Art Nouveau, et suivant la volonté de l'architecte Antoine Pompe, ainsi que de son jardin qui participait à valoriser la typologie et l'esthétique de la bâtisse, et qu'il y a impérativement lieu de documenter et de respecter quel que soit le projet proposé;*
 - *Considérant que le projet doit être, dans son ensemble, réétudié, en tenant compte de l'historique de la parcelle unique, puisqu'en effet, la division telle que réalisée, bien que permettant de rester conforme aux prescrit chiffré du PPAS pour les deux parcelles, a induit une incohérence par rapport au périmètre constructible initialement prévu pour un volume accessoire au sein d'une grande surface en pleine terre et comportant un aménagement paysager;*
 - *Considérant que, malgré les objections et craintes de la Commission de concertation lors de la demande de permis d'urbanisme n° 16-46705-2022, sur une éventuelle division, avec, le cas échéant, l'insistance d'un bâtiment à construire de densité bâtie, fortement limitée, le projet tel que proposé dans la présente demande, comporte une emprise et un gabarit d'importance autant égale à la maison du n°49 et des habitations environnantes;*
 - *Considérant que cette proposition se fait également sans tenir compte ni de l'environnement paysager et/ou bâti que le PPAS préconise dans ses prescriptions ni même de son environnement propre d'une parcelle anciennement unique et du jardin et de sa scénographie, en effaçant totalement toute trace du projet originel et global de l'architecte Antoine Pompe;*
 - *Considérant que le nouveau bâtiment n'a pas été étudié dans un contexte paysager qualitatif, proposant un fil conducteur et un clin d'œil à son historique, sauf en ce qui concerne l'abattage d'arbres sans justification sanitaire et la replantation d'espèces uniquement en limite de parcelles, avec comme seule motivation, la préservation de l'intimité;*
 - *Considérant que dans l'éventualité d'un projet qui tient compte des spécificités de cette ancienne parcelle unique et de l'importance d'un aménagement paysager, il y aura lieu de tenir compte également des éléments suivants :*
 - *Etudier le projet, au-delà du respect du prescrit du PPAS et surtout concernant ses données essentielles, en limitant significativement l'emprise du bâtiment à construire, à uniquement le volume habitable et éventuellement un garage dont l'accès n'induit pas d'abattage et renoncer à toute construction en zone de recul, qu'il s'agisse de construction hors ou sous le sol;*
 - *Construire le projet sur base d'une réflexion globale d'un petit volume bâti d'un étage sur rez-de-chaussée maximum, dans la verdure et d'un aménagement paysager qualitatif;*
 - *Limiter le niveau en sous-sol aux besoins strictement essentiels, tels que des locaux techniques et de rangement, afin de garantir un impact moins invasif sur le terrain et ses niveaux naturels existants et limite les déblais;*
 - *Et dès lors, revoir l'aménagement du garage, hors du sous-sol, afin de permettre la limitation du niveau de sous-sol, garantir qu'aucune construction, telle que la rampe de garage, ne vienne supprimer la lecture d'une zone de recul aménagée principalement par de la végétation ni nécessiter l'abattage d'arbre, et ce en privilégiant, le cas échéant, un accès carrossable, vers un éventuel garage implanté au rez-de-chaussée, avec une imperméabilisation limitée à uniquement, au droit des roues;*
 - *Limiter tout impact pour les parcelles voisines, d'ombrage, de vues plongeantes;*
 - *Limiter la hauteur de la clôture (à au moins 50% ajouré) à l'alignement afin de garantir la visibilité depuis l'espace public sur un jardin paysager restitué;*
 - *Limiter les impacts environnementaux en :*
 - *respectant le Règlement Communal en matière de gestion des eaux pluviales,*
 - *prévoyant tout dispositif de gestion des eaux pluviales sous le bâtiment à construire,*
 - *supprimant toute construction dans les zones non-aedificandi,*

- *proposant uniquement des matériaux au moins semi-perméables au niveau de l'unique terrasse à prévoir au niveau du jardin, ainsi qu'au niveau des accès;*
- *limitant strictement les abattage pour des raisons sanitaires et à documenter d'une expertise phytosanitaire;*
- *en végétalisant l'ensemble des toitures, et en privilégiant le type intensif;*
- *Considérant que l'ensemble des modifications à prévoir ne peuvent permettre de maintenir le programme, ne sont pas de nature accessoire et nécessitent davantage de respect des prescriptions du PPAS, la demande telle qu'introduite n'est pas acceptable;*

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

- La construction d'une nouvelle villa de gabarit R+1 avec toiture plate, revêtements en briques de ton gris et bardage en bois brûlé de teinte noire, sur la parcelle divisée et encore non bâtie;

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

- en matière de programme :
 - La maison unifamiliale comporte un programme de 4 chambres au 1^{er} étage, avec deux salles-de-bain et un rez-de-chaussée entièrement dévolu aux espaces de séjour;
 - Le sous-sol comporte les locaux techniques, de rangement ainsi qu'une salle de sport avec douche;
 - Les aménagements et le plan de tous les niveaux, sont conformes au articles du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en matière d'habitabilité et chacun des espaces habitables comporte un apport en éclairage naturel optimal;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - Le projet est volontairement contemporain, avec un langage architectural tranchant entre des formes rondes et des formes rectangulaires, repris par un jeu de matériaux;
 - La hauteur du bâtiment est en-deçà des 9m maximum autorisés par le PPAS en zone C;
 - L'emprise du bâtiment est, quant à elle, supérieure de 1,5% des 20% autorisés de la parcelle;
 - Les distances par rapport aux limites de terrain sont respectées;
 - Le volume du garage est positionné à l'avant gauche de la parcelle, ce qui permet d'une part de maintenir l'arbre situé à droite et d'autre part de limiter l'accès carrossable, avec une entrée au droit du bâtiment;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - Les espaces extérieurs sont réaménagés de plantations diverses favorisant la biodiversité, et ce afin d'uniformiser les parcelles récemment divisées, pour restituer son contexte paysager historique d'une demeure et de son jardin;
 - Le grand arbre existant, à l'avant droite de la parcelle, est maintenu;
 - L'ancien plan d'eau est réutilisé et revalorisé;
 - La dolomie est matériau de revêtement, à éviter, considérant sa nature acidifiant les sols et sa tenue dans le temps qui se compacte et imperméabilise à terme les sols;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - Le garage permet la parage d'un véhicule;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - L'eau de pluie récupérée de l'ensemble des toitures plates végétalisées et de la terrasse, est infiltrée et dirigées vers 4 espaces de noues;
 - Il n'est pas prévu de citerne de récupération des eaux pluviales, ce qui ne permet pas de récupérer suffisamment les eaux en cas d'orage;
 - Il y a lieu de répondre au Règlement Communal d'Urbanisme en matière de gestion des eaux pluviales, et outre l'infiltration, prévoir une partie des eaux récupérées, pour les besoins ménagers, comme les WC, buanderie, l'arrosage du jardin;
- en ce qui concerne les techniques :
 - Dans l'éventualité où les installations techniques prévues, comportent des caractéristiques et une puissance de plus de 10kW, il y a lieu d'introduire une déclaration de classe 3 auprès du Service de l'Environnement;

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

- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) :
 - L'utilisation d'une toiture plate, dénote significativement au sein du contexte bâti environnant mais est cohérent avec l'intention d'une architecture contemporaine et la typologie des façades proposées;

- Il est également à noter l'évolution constante des typologies architecturales : autant il y a lieu de préserver le patrimoine existant, autant il y a lieu de limiter les nouvelles constructions qui reprendrait un langage architectural ancien ;
- Il vaut mieux privilégier une architecture qui marquer son époque;
- Ces lignes contemporaines, sont dès lors acceptables, considérant qu'elles sont étudiées au sein d'un contexte paysager et d'un dialogue avec un environnement éclectique (côté pair);
- Application de l'art. 126§11 du coBAT : dérogations à un PPAS :
 - Article n°1.3 Implantation - Emprise :
 - L'emprise déroge de 11m², ce qui est très limité ;
 - Cette dérogation peut s'envisager au regard de la qualité du projet proposé qui se veut davantage modeste que le projet initial et ne sur densifie pas les lieux ;
 - Le programme de maison unifamiliale à la superficie mesurée et non abusive s'intègre au cadre bâti ;
 - Article n°1.4 Gabarit - Forme de la toiture :
 - L'utilisation d'une toiture plate, de typologie contemporaine, déroge à une donnée non essentielle du PPAS et comporte des avantages, comme une végétalisation permettant de temporiser le rejet des eaux pluviales afin de tendre au « zéro rejet » et de limiter la hauteur parfois importante, due aux pointes de toitures;
 - Par rapport à la première demande, ayant suscité un avis défavorable, le projet a été revu avec un seul étage sur rez-de-chaussée, ce qui permet de justifier davantage cette toiture plate végétalisée, et de l'intégrer dans un contexte paysager qualitatif, afin d'en limiter sa visibilité et lire à nouveau cet angle, entre deux voiries, comme une seule unité bâtie et paysagère;
 - Article n°1.5 Aspect et matériaux :
 - La brique de teinte grise moyen, peut être envisagée et le bardage en bois brûlé est un élément naturel qui s'intégrera au sein du contexte côté pair de la rue ;
 - Par ailleurs, le front bâti proposé est très limité et aura peu d'impact depuis l'espace public ;

En guise de conclusion :

Considérant que le projet a été revu dans son ensemble afin de constituer une unité avec l'ancien jardin du n°49 Dieweg, tout en y intégrant un bâtiment d'un langage architectural contemporain et susceptible de marquer son époque;

Considérant le respect du jardin paysager et d'une étude de gabarit adapté suite à la division de la parcelle;

Considérant que les dimensions et le programme de cette nouvelle maison unifamiliale, correspondent davantage à un « habitat dans la verdure »;

Considérant que la présente demande renonce à tout abattage d'arbre;

Considérant que le projet a pris en compte les objections du permis n° 16-46705-2022 pour le n°49 en vue d'une division future ainsi que les motivations de l'avis défavorable de la Commission de Concertation pour le projet n° 16-47607-2024;

Considérant que ce projet n'induit aucune vue plongeante, ni ombrage sur les parcelles voisines;

Considérant que le taux d'emprise dépasse de manière limitée le taux d'emprise maximum ;

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

- Répondre au Règlement Communal d'Urbanisme de gestion des eaux pluviales et prévoir une citerne d'eau de pluie, à implanter sous une surface vouée à être imperméabilisée, et outre l'infiltration, prévoir la récupération d'une partie du trop-plein pour les besoins ménagers, et ce suivant les indications du Service Technique de la Voirie et du Service de l'Environnement;
- Compléter le plan d'implantation, tel que demandé par le Service Vert, d'un plan paysager détaillé, comportant les indications des essences et dimensions des arbres et plantations, projetés;
- Remplacer la dolomie par un revêtement perméable et non calcaire, acidifiant le sol, et se compactant à terme;
- Corriger les plans en ce qui concerne les cotations de niveaux et de distances, suivant les indications du Service Technique de la Voirie;

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 légère réduction d'emprise, de teintes, d'indications techniques et de dispositions environnementales;

- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la récupération des eaux pluviales doit être revue;

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 du CoBAT, avec octroi de dérogations au plan particulier d'affectation du sol, articles n°1.4 et 1.5 et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 126/1 ou 191 du CoBAT.