

Séance du 11 juin 2025 / Zitting van 11 juni 2025
ORDRE DU JOUR/DAGORDE

- 1) 117/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.430-2024 (art.126/1)
Situation : Rue Général Mac Arthur 42
(Créer un volume vitré avec nouvel escalier donnant accès à la terrasse au 3^e étage, régulariser un chien-assis au 4^e étage et modifier la baie de l'entre-sol en porte fenêtre)
- 2) 113/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-48.050-2025
Situation : Avenue de Beloeil 1 / Avenue du Prince de Ligne 56
(Intégrer la maison située au coin de l'avenue du Prince de Ligne et de l'avenue de Beloeil dans un projet de construction de 7 logements)
- 3) 118/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.680-2024 (art.126/1)
Situation : Avenue Buysdelle 67
(Transformer une maison, étendre le niveau du bel étage et construire un car-port)
- 4) 116/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-48.028-2025
Situation : Rue du Bourdon 309
(Rénover et étendre une maison unifamiliale mitoyenne)
- 5) 111/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.787-2024
Situation : Rue Henri Van Zuylen 24
(Mettre en conformité les modifications apportées au bien : aménagement des pièces intérieures, aménagement du jardin et d'une terrasse, modification de l'aspect extérieur de la façade; Isoler la toiture et créer une baie de fenêtre, mettre en conformité des équipements de conditionnement d'air et une évacuation de gaz brûlés)
- 6) 115/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.846-2024
Situation : Chaussée d'Alseberg 635
(Modifier le permis d'urbanisme 16-46356-2022, en application de l'article 102/1 du CoBAT, en revoyant le volume, l'implantation et le gabarit général, ainsi que les répartitions des unités intérieures, modes constructifs, typologie et matérialité des façades)
- 7) 110/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.981-2025
Situation : Rue Engeland 38
(Agrandir un cabinet médical au premier étage avec extension du volume, déplacer un logement dans une rehausse de l'immeuble au deuxième étage)
- 8) 119/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.915-2024
Situation : Rue des Carmélites 125
(Transformer et étendre une maison unifamiliale en vue d'y aménager 2 logements)
- 9) 112/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-48.051-2025
Situation : Rue du Château d'Eau 81
(Transformer et étendre une maison unifamiliale afin d'y aménager 3 logements)

Avis reportés de la CC du 04/06/2025 - Uniquement pour avis de la CC à HUIS CLOS :

- 10) 101/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.893-2024
Situation : Chaussée de Waterloo 1076-1078
(Démolir une maison unifamiliale et un garage en fond de parcelle, construire un immeuble de rapport (1 commerce et 12 unités de logements))
-

Fin de séance/Einde zitting

Le dossier de la demande de permis d'urbanisme n°16-47.883-2024 (Enq.n°114/25) situé Chaussée d'Alseberg 1378 est postposé à la Commission de concertation du 18 juin 2025.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
Séance du 11/06/2025
Objet n°01

Dossier 16-47430-2024 - Enquête n°117/25

Situation : Rue Général Mac Arthur 42

Objet : créer un volume vitré avec nouvel escalier donnant accès à la terrasse au 3ème étage, régulariser un chien-assis au 4ème étage et modifier la baie de l'entre-sol en porte fenêtre

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47430-2024 introduite, en date du 14/02/2024, modifiée le 07/04/2025 en application de l'article 126/1 §6 du CoBAT (ordonnance du 30/11/2017) ;

Vu que la demande telle qu'introduite et modifiée vise à créer un volume vitré avec nouvel escalier donnant accès à la terrasse au 3ème étage, régulariser un chien-assis au 4ème étage et modifier la baie de l'entre-sol en porte fenêtre sur le bien sis Rue Général Mac Arthur 42 ;

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

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 19/04/2024, émis le 03/06/2024, et joint à la demande ;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

14/02/2024 : dépôt de la demande;

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

12/03/2024: réception des compléments;

19/04/2024 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU ;

18/04/2024 au 02/05/2024 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

22/04/2024 : demande d'avis du SIAMU ;

29/05/2024 : séance publique de la Commission de concertation, et avis défavorable unanime émis en présence du représentant du Fonctionnaire Délégué :

« IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47430-2024 introduite, en date du 14/02/2024 ;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à créer un volume vitré avec nouvel escalier donnant accès à la terrasse au 3ème étage, régulariser un chien-assis au 4ème étage et modifier la baie de l'entre-sol en porte fenêtre sur le bien sis Rue Général Mac Arthur 42 ;

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

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

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

- *non-respect de l'article n°4 - Profondeur qui prescrit " 2° a) lorsque les deux terrains voisins sont bâtis, la construction : - ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde ; - ne dépasse pas de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde. Une profondeur supérieure à 3 mètres peut être autorisée dans la mesure où un retrait latéral de 3 mètres au moins est respecté. Les mesures sont prises perpendiculairement à l'élément de référence. ", en ce que le volume vitré et le claustra dépassent la construction la plus profonde au niveau de la nouvelle terrasse située à l'entresol ;*

- non-respect de l'article n°6 - Hauteur qui prescrit " 2° ne pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës des constructions de référence visées à l'article 5", en ce que le claustra et le volume vitrée dépassent le profil de la construction la plus haute ;

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 ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 18/04/2024 au 02/05/2024 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- les propriétaires du bien situé au n° 34 rue Général Mac Arthur font les observations suivantes :
 - La maison du 42 Mac Arthur est déjà la plus haute de ce côté de la rue;
 - Ils s'opposent donc fermement à la création du volume vitré et à une terrasse au 3ème étage qui surplombera tout l'intérieur du pâté de maison;
 - Ils trouvent que l'action du propriétaire de construire sans autorisation un important chien assis au 4ème étage est scandaleuse. Ils demandent donc qu'il démonte cette excroissance dans le toit pour le remettre dans son état original;
- les propriétaires du bien situé au n° 40 rue Général Mac Arthur font les observations suivantes :
 - Ils s'opposent à la régularisation du chiens assis construit sans aucune concertation le week-end du 6 et 7 octobre 2023 ainsi qu'à la construction d'une terrasse située au 4eme étage.
 - Le chien assis présente plusieurs éléments qui ne sont pas acceptables :
 - Le dossier présenté manque d'information,
 - La note explicative ne reprend ni ne justifie les dérogations demandées, seule la situation présumée de droit est mentionnée.
 - Les plans ne précisent pas les matériaux utilisés pour le chien assis, l'isolation, le revêtement de la terrasse.....
 - Certaines photos sur openpermits.brussels sont illisibles.
 - La reprise des eaux de pluie du toit n'est pas indiquée.
 - Les coupes présentées ne permettent pas d'établir si la situation du 5e logement situé au 4eme étage est une situation de droit ou de fait.
 - Le chien assis est construit sur la mitoyenneté et manque d'esthétisme. Est-il tolérable que la commune soit mis devant le fait accompli du changement de volume de toitures qui n'est en plus ni conforme aux codes et règlements suivants ?
 - Le chien assis est construit sur la mitoyenneté Il s'agit donc d'un exhaussement du mur. Comme l'indique le code civil, le mur rehaussé doit être construit afin de pouvoir supporter la charge d'une construction semblable sur la parcelle avoisinante. Il doit être construit en maçonnerie pleine de maximum 30 cm à cheval sur la limite La solution proposée ne semble pas être conforme à cet article de loi.
 - Le volume proposé doit être vu comme une rehausse de façade et non un chien assis vu sa position en mitoyenneté. Le bâtiment étant déjà plus haut que les bâtiments environnant, la rehausse de celui-ci doit faire l'objet d'une dérogation comme il est prévu dans RRU titre 1.
 - La largeur du volume construit supérieure à 2/3 de la largeur de façade est non conforme au RRU titre 1.
 - le châssis placé ne permet pas le respect des impositions en terme de luminosité (1/5° de la surface au sol) comme le prévoit le RRU titre 2. Si les prescriptions avaient été respectées, le châssis aurait pu présenter des proportions plus verticales qu'horizontales, et répondrait mieux à l'esthétisme du bâtiment existant.
 - Le nouveau volume construit nuit en l'ensoleillement et à la luminosité de leur maison voisine tout spécialement des étages supérieurs et du toit où des panneaux photovoltaïques ont été placés
 - A l'état actuel, la remise en état du toit mitoyen n'a pas été faite. Les tuiles présentes actuellement ne sont pas du tout semblables à celles existantes.
 - Le 5eme logement, est insalubre aux yeux du RRU pour les éléments suivants : luminosité apporté par les fenêtres est insuffisante dans toutes les pièces ainsi que la surface de pièce à vivre principale (« si la cuisine est intégrée à la pièce principale de séjour, cette dernière doit avoir 28 m² » RRU titre 2).
 - Étant donné que la situation existante de droit ne permet pas d'être démontrée mais plutôt d'être remise en question par la note remise dans la demande de permis, si le propriétaire du bien, cherche réellement à proposer des appartements de qualité, il y a lieu de se poser la question de la réelle nécessité de créer un logement à cet endroit, et de réfléchir à créer un duplex entre le 3eme et 4eme étage.
 - Pour terminer, la nouvelle terrasse tel que proposée est inacceptable. Elle donne des vues plongeantes vers les jardins avoisinants. Un recul conséquent par rapport aux bords de toiture doit être mis en œuvre que ce soit au moyen de bac de plante ou de garde de corps a plus de 60 cm des rives de toitures. Il est à noter que la solution donne aussi des vues plongeantes vers l'appartement d en dessous, ce qui ne semble pas répondre au bon aménagement des lieux.

DEMANDE D'AVIS DU FONCTIONNAIRE DELEGUE :

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

- *Dérogation au Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;*

Considérant que la demande déroge également aux articles 4 et 11 du Titre II du règlement régional d'urbanisme, ces dérogations n'étant pas soumises aux mesures particulières de publicité;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

14/02/2024 : dépôt de la demande;

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

12/03/2024: réception des compléments;

19/04/2024 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU ;

18/04/2024 au 02/05/2024 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

22/04/2024 : demande d'avis du SIAMU ;

29/05/2024 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 19/04/2024 et en date du 22/04/2024 ;

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

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- *Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat essentiellement résidentiel, construit en ordre fermé et à l'alignement. Il est composé d'immeubles à appartements multiples implantés en mitoyenneté et en recul dont les typologies sont variables ;*
- *Dans ce quartier, la rue Général Mac Arthur est une artère bordée par de belles maisons de Maître qui sont pour la plupart reprises à l'inventaire du patrimoine architectural et datant du début du XX^{ème} siècle;*
- *La parcelle cadastrée Section B, n°278N20, sur laquelle porte la demande situe proche du Rond-Point Winston Churchill et présente une superficie de 303m² ;*
- *L'immeuble n°42 concerné par la demande présente :*
 - *un gabarit R + 3 + toiture à versant ;*
 - *deux annexes construites en façade arrière : une le long de la limite mitoyenne de gauche présentant un gabarit R + 2 + toiture plate et une autre le long de la limite mitoyenne de droite présentant un gabarit R + 3 + toiture plate ;*
- *Cet immeuble, repris à l'inventaire du patrimoine immobilier, se compose de trois pièces en enfilade (annexes comprises). Il a été bâti en mitoyenneté et à l'alignement au début du XX^{ème} siècle, suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-8661-1913 ;*
 - *Les plans introduits à cette époque indiquent un plan du rez-de-chaussée, une coupe et deux élévations (façade avant et façade arrière) ;*
 - *Le rez-de-chaussée est aménagé en un espace bureau. Toutefois, l'aménagement des étages n'est pas renseigné ;*
 - *Il n'est donc pas possible de déterminer l'affectation complète de la maison à cette époque ;*
- *Une analyse du registre de la population a été effectuée afin de statuer l'année de la division de la maison unifamiliale en situation de droit avec un bureau au niveau du rez-de-chaussée ;*
- *Il s'avère qu'il y a eu une seconde domiciliation en 1968, une troisième en 1972, une quatrième en 1976 et une cinquième en 2009. On peut donc déduire que l'immeuble a été divisé en 4 logements avant 1992, sans toutefois pouvoir garantir la conformité des appartements au regard des normes minimales d'habitabilité de l'époque ni déterminer si des travaux structurels ont été nécessaires en vue de cette division ;*
- *Le bâti environnant se caractérise par des constructions moyennes présentant un gabarit variant entre un R + 2 + toiture et un R + 3 + toiture. Il s'agit de maisons de maître, des maisons bel étage et des immeubles à appartements ;*
- *La maison voisine de droite (n°44) est une maison de Maître, mitoyenne, présentant un gabarit R + 2 + toiture dont la façade avant se compose d'un bow-window au niveau du premier étage. Elle est également inscrite à l'inventaire du patrimoine immobilier ;*
- *La maison voisine de gauche (n°40) est une maison bel étage, mitoyenne, présentant un gabarit R + 2 + toiture où la façade avant se compose également d'un bow-window en sa partie centrale au niveau du premier étage. Elle est également inscrite à l'inventaire du patrimoine architectural ;*

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

- *Mettre en conformité :*
 - *La construction d'une lucarne en façade arrière ;*
 - *L'aménagement d'un duplex au niveau des combles formant un cinquième logement ;*
- *Création d'un volume vitré en façade arrière du niveau du troisième étage ;*

- Placement d'un pare-vue (claustra) le long de la limite mitoyenne de droite au droit d'une terrasse ;
- Création d'une terrasse sur la toiture plate de l'annexe située le long de la limite mitoyenne de gauche ;

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

- En termes de programme :
 - Le demandeur soutient que la situation de droit correspond à la situation de fait en matière d'aménagements et de nombre de logements ;
 - Or, le programme de la maison a été modifié au cours du temps en ce que le rez-de-chaussée est aujourd'hui aménagé en un appartement et que la maison est devenue une maison de rapport abritant 4 logements ;
 - Considérant que le demandeur n'a pas fourni les plans de la situation existante de fait, une mise en conformité de l'affectation de toute la maison est dès maintenant nécessaire afin de pouvoir se prononcer en toute connaissance sur l'ensemble du bien ;
- La présente demande de permis d'urbanisme ne concerne que les modifications effectuées / prévues au 3^{ème} étage et sous les combles (2 étages sous combles) :
 - En effet, le 3^{ème} étage est/sera aménagé en un appartement à une chambre où la chambre et la salle de bain sont/seront aménagées en façade avant, un living (25,00m² - superficie nette éclairante : à préciser) se situe/se situera en façade arrière, ouvert sur la terrasse existante de droit et un bureau (9,00m² - superficie nette éclairante : 1,76m²) est/sera aménagé dans l'annexe située le long du mur mitoyen de droite (accessible par l'entresol) ;
 - Les combles seront aménagés en un duplex à chambre : le 4^{ème} étage sera aménagé en une chambre (17,00m²) et une salle de bain (7,70m² - superficie nette éclairante : 1,96m²) en façade avant et un living (25,00m² - superficie nette éclairante : 1,8m²) en arrière. La cage d'escalier commune sera privatisée et une toilette sera aménagée dans le couloir ; Un second escalier sera également placé afin d'accéder à un espace polyvalent/bureau (sous les combles) ;
- En termes de gabarit :
 - Le gabarit de la maison semble avoir été relativement préservé depuis sa construction ;
 - Toutefois, la façade arrière a subi des changements en ce qu'une lucarne a récemment été construite le long de la limite mitoyenne de gauche, occupant les 2/3 de la façade arrière ;
 - Cette demande de permis d'urbanisme prévoit également la construction d'un volume vitré en façade arrière, au niveau du 3^{ème} étage, afin de lier les espaces de vie au bureau situé en contrebas ;
 - La construction de ce volume réduira la profondeur de la terrasse de 1,20m. Il abritera quelques marches descendant au niveau de l'entresol pour accéder au bureau ;
 - Un claustra (1,80m de hauteur) sera placé le long du mitoyen de gauche afin de privatiser la terrasse existante de droit ;
 - Une seconde terrasse sera aménagée au niveau de la toiture plate de l'annexe afin d'offrir un espace extérieur au duplex ; un second claustra (1,80m de hauteur) sera placé le long du mur mitoyen droit afin de respecter le Code civil ;

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

- Cette demande de permis d'urbanisme vise à augmenter la capacité de la maison en aménageant un logement supplémentaire et en modifiant l'aménagement du logement existant ;
- Les modifications prévues conduisent à une densité trop importante dans la maison et les logements proposés ne sont pas de qualité justifiant les travaux effectués et envisagés ;
- L'ensemble des plans de la maison n'est pas joint au dossier ;
- Il y a lieu de mettre en conformité la transformation de la maison en une maison de rapport en veillant à réduire le nombre d'appartement en fonction des possibilités volumétriques et de leurs qualités d'habitabilité ;

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

- en matière de programme :
 - L'aménagement proposé pour l'appartement à une chambre, situé au troisième étage, ne peut s'envisager en ce qu'il présente des espaces de vie étroits de 25m² alors que l'article 4 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme prévoit une superficie de 28m² minimum lorsque la cuisine est intégrée dans le séjour ;
 - De plus, l'aménagement proposé n'est pas cohérent en ce qu'il est impossible d'accéder à la salle de bain ;
 - Le duplex à une chambre n'est pas de qualité en ce qu'il présente également un séjour étroit qui déroge à l'article 4 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;
 - De plus, la superficie nette éclairante est très insuffisante dans les espaces de vie ;
 - Pour toutes ces raisons et au vu de la surdensification de l'immeuble, l'aménagement de ces logements ne peut s'envisager ;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - La construction de la lucarne n'apporte pas de plus-value au duplex en ce qu'il déroge toujours à l'article 10 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme - superficie nette éclairante ;
 - Cette construction n'est pas intégrée à l'esthétique de la façade et offre un déséquilibre de pleins et de vides ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - La pose des claustras au niveau des terrasses ne peut s'envisager telle que proposée ;

- En situation de droit, la terrasse située au troisième étage est protégée par un mur mitoyen de gauche de 2,00m, ce qui respecte le Code civil;
- Cette terrasse sera rehaussée par la construction du volume vitré de 0,13m (selon la coupe) et un claustra de 1,80m sera alors placé afin de respecter le Code civil ;
- Considérant que cette rehausse n'est pas nécessaire afin d'exploiter la terrasse autorisée de droit, il y a lieu de conserver la terrasse comme en situation de droit sans rehausse ;
- La terrasse prévue au niveau de la toiture de l'annexe engendre un effet mirador envers l'ensemble de l'ilot, qu'il y a lieu d'éviter au regard de l'intimité du voisinage, il y a lieu de supprimer la terrasse d'autant qu'elle est accessible par un logement présentant peu de qualités d'habitabilité et dont il s'agira de déterminer le caractère licite ;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - Les espaces communs ne sont pas renseignés dans les plans introduits en ce qu'il seraient conformes à la situation de droit ;
 - Or, les plans de la situation de droit datent de 1913 alors qu'une division a été effectuée à partir de 1968 ;
- Quant aux autres aspects propres à la demande :
 - Les modifications de baies en façade arrière sont alors peu opportunes pour les raisons expliquées ci-dessus ;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de l'article 126§11 du CoBAT :
 - Dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) et à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur):
 - Le volume vitré prévu pour le logement inférieur déroge à ces deux articles en ce qu'il dépasse de façon non justifiée les constructions voisines tant en hauteur et en profondeur ;
 - Le volume vitré prévu apporte une densité bâtie supplémentaire au niveau du 3ème étage afin de résoudre un problème d'accès au bureau depuis le logement mais sans pour autant en améliorer la qualité d'habitabilité ;
 - La construction de ce volume ne peut s'envisager en ce que l'accès au bureau est possible sans la mise en place d'un volume extérieur par l'aménagement d'un duplex au niveau du 3ème étage et 4ème étage ;

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 §1.14 du COBAT (bien à l'inventaire) :
 - La maison faisant l'objet de la demande est reprise aux inventaires suivants :
 - Actualisation de l'inventaire d'urgence (Sint-Lukasarchief - 1993-1994) ;
 - Actualisation permanente de l'inventaire régional du patrimoine architectural (DPC-DCE) ;
 - En effet, la façade avant ainsi que la façade arrière présentent un intérêt artistique, esthétique, historique, et urbanistique en raison notamment du design du bow-window, des balcons et des châssis et des ornements ;
 - Le projet, tel que présenté, et notamment de par ses interventions en façade arrière, conduit à une altération des qualités de cette dernière ;
 - La demande est peu explicite quant aux atteintes à l'intégrité patrimoniale des espaces intérieurs de l'immeuble, conduits par les transformations réalisées ou projetées ;

Cette demande de permis d'urbanisme ne peut s'envisager telle que proposée en ce que les constructions prévues sont trop importantes, impactent tant l'immeuble lui-même que les constructions voisines, et ne permettent pas de respecter les normes minimales d'habitabilité des logements lesquels sont également densifiés de manière peu optimale. Il y a lieu de revoir le projet afin de proposer 4 logements de qualité, respectant les normes d'habitabilité, respectant les qualités patrimoniales de l'immeuble et n'engendrant pas de dérogations tant au Titre I qu'au Titre II du RRU.

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.

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

23/08/2024 : envoi d'un courrier du demandeur au Collège des bourgmestre et échevins l'informant de son intention de modifier sa demande en application de l'article 126/1, §2 du CoBAT et suspension du délai d'instruction – début d'un délai de maximum 6 mois pour introduire les modifications ;

07/04/2025 : envoi d'un nouveau courrier du demandeur au Collège des bourgmestre et échevins l'informant de son intention de modifier sa demande en application de l'article 126/1, §2 du CoBAT et suspension du délai d'instruction – début d'un délai de maximum 6 mois pour introduire les modifications ;

07/04/2025 : dépôt de plans modifiés en application de l'article 126/1, §6 du CoBAT ;

05/05/2025 : accusé de réception complet de la demande modifiée, attestation de sa complétude et reprise de la procédure au stade de l'organisation des Mesures Particulières de Publicité ;

12/05/2025 au 26/05/2025 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

11/06/2025 : séance publique de la Commission de concertation;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ RELATIVES A LA DEMANDE MODIFIEE

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 que modifiée pour les motifs suivants :

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

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

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 que modifiée 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 ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 12/05/2025 au 26/05/2025 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *En tant que propriétaire du 40 rue général Mac Arthur et voisine une riveraine s'oppose à la régularisation du chiens assis construit sans aucune concertation le week-end du 6 et 7 octobre 2023. Le dossier présenté manque d'information,*
- *Les plans ne précisent pas les matériaux utilisés pour le chien assis, l'isolation, le revêtement de la terrasse.....*
- *Certains documents sur openpermits.brussels sont illisibles. Elle s'est suis rendue deux fois à la commune pour consulter les plans, le mardi 20 mai et le jeudi 22 mai. Lors de sa première visite seuls les documents présentés pour la première enquête publique étaient visibles, la seconde fois une série de documents (plan 1-2,2-2,-2,4-2,6-2,2-5) ne pouvaient être ouverts. Cette situation est encore d'actualité ce lundi 26. Grâce à ses déplacements jusqu'au bureau d'urbanisme où elle été très aimablement reçue, elle a pu obtenir dimanche 25 les plans soumis par we-transfert. Elle estime néanmoins que les citoyens du voisinage n'ont pas pu prendre connaissance du projet complet dans le temps imparti.*
- *La reprise des eaux de pluie du toit ne sont toujours pas indiquée.*
- *Les coupes présentées ne permettent pas d'établir si la situation du 5e logement situé au 4eme étage est une situation de droit ou de fait. Remarques :*
 - *1. Le chien assis est construit bien que modifié reste peu esthétique. Est-il tolérable que la commune soit mis devant le fait accompli du changement de volume de toitures, changement qui demande une dérogation ?*
 - *2. Le nouveau volume construit nuit en l'ensoleillement et à la luminosité tout spécialement des étages supérieurs et du toit où des panneaux photovoltaïques ont été placés*
 - *3. A l'état actuel, la remise en état du toit mitoyen n'a pas été faite. Les tuiles présentes actuellement ne sont pas du tout semblables à celles existantes.*

DEMANDE D'AVIS DU FONCTIONNAIRE DELEGUE :

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

Considérant que la demande déroge aux articles 4 et 11 du Titre II du règlement régional d'urbanisme, ces dérogations n'étant pas soumises aux mesures particulières de publicité;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat essentiellement résidentiel, construit en ordre fermé et à l'alignement. Il est composé d'immeubles à appartements multiples implantés en mitoyenneté et en recul dont les typologies sont variables ;
- Dans ce quartier, la rue Général Mac Arthur est une artère bordée par de belles maisons de Maître qui sont pour la plupart reprises à l'inventaire du patrimoine architectural et datant du début du XX^{ème} siècle;
- La parcelle cadastrée Section B, n°278N20, sur laquelle porte la demande situe proche du Rond-Point Winston Churchill et présente une superficie de 303m² ;
- L'immeuble n°42 concerné par la demande présente :
 - un gabarit R + 3 + toiture à versant ;

- deux annexes construites en façade arrière : une le long de la limite mitoyenne de gauche présentant un gabarit R + 2 + toiture plate et une autre le long de la limite mitoyenne de droite présentant un gabarit R + 3 + toiture plate ;
- Cet immeuble, repris à l'inventaire du patrimoine immobilier, se compose de trois pièces en enfilade (annexes comprises). Il a été bâti en mitoyenneté et à l'alignement au début du XX^{ème} siècle, suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-8661-1913 ;
- Les plans introduits à cette époque indiquent un plan du rez-de-chaussée, une coupe et deux élévations (façade avant et façade arrière) ;
- Le rez-de-chaussée est aménagé en un espace bureau. Toutefois, l'aménagement des étages n'est pas renseigné ;
- Il n'est donc pas possible de déterminer l'affectation complète de la maison à cette époque ;
- Une analyse du registre de la population a été effectuée afin de statuer l'année de la division de la maison unifamiliale en situation de droit avec un bureau au niveau du rez-de-chaussée ;
- Il s'avère qu'il y a eu une seconde domiciliation en 1968, une troisième en 1972, une quatrième en 1976 et une cinquième en 2009. On peut donc déduire que l'immeuble a été divisé en 4 logements avant 1992, sans toutefois pouvoir garantir la conformité des appartements au regard des normes minimales d'habitabilité de l'époque ni déterminer si des travaux structurels ont été nécessaires en vue de cette division ;
- Le bâti environnant se caractérise par des constructions moyennes présentant un gabarit variant entre un R + 2 + toiture et un R + 3 + toiture. Il s'agit de maisons de maître, des maisons bel étage et des immeubles à appartements ;
- La maison voisine de droite (n°44) est une maison de Maître, mitoyenne, présentant un gabarit R + 2 + toiture dont la façade avant se compose d'un bow-window au niveau du premier étage. Elle est également inscrite à l'inventaire du patrimoine immobilier ;
- La maison voisine de gauche (n°40) est une maison bel étage, mitoyenne, présentant un gabarit R + 2 + toiture où la façade avant se compose également d'un bow-window en sa partie centrale au niveau du premier étage. Elle est également inscrite à l'inventaire du patrimoine architectural ;

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

- Mettre en conformité :
 - La construction d'une lucarne en façade arrière ;
 - L'aménagement d'un duplex au niveau des combles formant un cinquième logement ;
- Création d'un volume vitré en façade arrière du niveau du troisième étage ;
- Placement d'un pare-vue (claustra) le long de la limite mitoyenne de droite au droit d'une terrasse ;
- Création d'une terrasse sur la toiture plate de l'annexe située le long de la limite mitoyenne de gauche ;

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

- En termes de programme :
 - Le demandeur soutient que la situation de droit correspond à la situation de fait en matière d'aménagements et de nombre de logements ;
 - Or, le programme de la maison a été modifié au cours du temps en ce que le rez-de-chaussée est aujourd'hui aménagé en un appartement et que la maison est devenu une maison de rapport abritant 4 logements ;
 - Considérant que le demandeur n'a pas fourni les plans de la situation existante de fait, une mise en conformité de l'affectation de toute la maison est dès nécessaire afin de pouvoir se prononcer en toute connaissance sur l'ensemble du bien ;
- La présente demande de permis d'urbanisme ne concerne que les modifications effectuées / prévues au 3^{ème} étage et sous les combles (2 étages sous combles) :
 - En effet, le 3^{ème} étage est/sera aménagé en un appartement à une chambre où la chambre et la salle de bain sont/seront aménagées en façade avant, un living (25,00m² - superficie nette éclairante : à préciser) se situe/se situera en façade arrière, ouvert sur la terrasse existante de droit et un bureau (9,00m² - superficie nette éclairante : 1,76m²) est/sera aménagé dans l'annexe située le long du mur mitoyen de droite (accessible par l'entresol) ;
 - Les combles seront aménagés en un duplex à chambre : le 4^{ème} étage sera aménagé en une chambre (17,00m²) et une salle de bain (7,70m² - superficie nette éclairante : 1,96m²) en façade avant et un living (25,00m² - superficie nette éclairante : 1,8m²) en arrière. La cage d'escalier commune sera privatisée et une toilette sera aménagée dans le couloir ; Un second escalier sera également placé afin d'accéder à un espace polyvalent/bureau (sous les combles) ;

- En termes de gabarit :
 - Le gabarit de la maison semble avoir été relativement préservé depuis sa construction ;
 - Toutefois, la façade arrière a subi des changements en ce qu'une lucarne a récemment été construite le long de la limite mitoyenne de gauche, occupant les 2/3 de la façade arrière ;
 - Cette demande de permis d'urbanisme prévoit également la construction d'un volume vitré en façade arrière, au niveau du 3^{ème} étage, afin de lier les espaces de vie au bureau situé en contrebas ;
 - La construction de ce volume réduira la profondeur de la terrasse de 1,20m. Il abritera quelques marches descendant au niveau de l'entresol pour accéder au bureau ;
 - Un claustra (1,80m de hauteur) sera placé le long du mitoyen de gauche afin de privatiser la terrasse existante de droit ;
 - Une seconde terrasse sera aménagée au niveau de la toiture plate de l'annexe afin d'offrir un espace extérieur au duplex ; un second claustra (1,80m de hauteur) sera placé le long du mur mitoyen droit afin de respecter le Code civil ;

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

- Cette demande de permis d'urbanisme vise à augmenter la capacité de la maison en aménageant un logement supplémentaire et en modifiant l'aménagement du logement existant ;
- Les modifications prévues conduisent à une densité trop importante dans la maison et les logements proposés ne sont pas de qualité justifiant les travaux effectués et envisagés ;
- L'ensemble des plans de la maison n'est pas joint au dossier ;
- Il y a lieu de mettre en conformité la transformation de la maison en une maison de rapport en veillant à réduire le nombre d'appartement en fonction des possibilités volumétriques et de leurs qualités d'habitabilité ;

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

- en matière de programme :
 - L'aménagement proposé pour l'appartement à une chambre, situé au troisième étage, ne peut s'envisager en ce qu'il présente des espaces de vie étroits de 25m² alors que l'article 4 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme prévoit une superficie de 28m² minimum lorsque la cuisine est intégrée dans le séjour ;
 - De plus, l'aménagement proposé n'est pas cohérent en ce qu'il est impossible d'accéder à la salle de bain ;
 - Le duplex à une chambre n'est pas de qualité en ce qu'il présente également un séjour étroit qui déroge à l'article 4 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;
 - De plus, la superficie nette éclairante est très insuffisante dans les espaces de vie ;
 - Pour toutes ces raisons et au vu de la surdensification de l'immeuble, l'aménagement de ces logements ne peut s'envisager ;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - La construction de la lucarne n'apporte pas de plus-value au duplex en ce qu'il déroge toujours à l'article 10 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme - superficie nette éclairante ;
 - Cette construction n'est pas intégrée à l'esthétique de la façade et offre un déséquilibre de pleins et de vides ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - La pose des claustras au niveau des terrasses ne peut s'envisager telle que proposée :
 - En situation de droit, la terrasse située au troisième étage est protégée par un mur mitoyen de gauche de 2,00m, ce qui respecte le Code civil ;
 - Cette terrasse sera rehaussée par la construction du volume vitré de 0,13m (selon la coupe) et un claustra de 1,80m sera alors placé afin de respecter le Code civil ;
 - Considérant que cette rehausse n'est pas nécessaire afin d'exploiter la terrasse autorisée de droit, il y a lieu de conserver la terrasse comme en situation de droit sans rehausse ;
 - La terrasse prévue au niveau de la toiture de l'annexe engendre un effet mirador envers l'ensemble de l'ilot, qu'il y a lieu d'éviter au regard de l'intimité du voisinage, il y a lieu de supprimer la terrasse d'autant qu'elle est accessible par un logement présentant peu de qualités d'habitabilité et dont il s'agira de déterminer le caractère licite ;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - Les espaces communs ne sont pas renseignés dans les plans introduits en ce qu'ils seraient conformes à la situation de droit ;

- Or, les plans de la situation de droit datent de 1913 alors qu'une division a été effectuée à partir de 1968 ;
- Quant aux autres aspects propres à la demande :
 - Les modifications de baies en façade arrière sont alors peu opportunes pour les raisons expliquées ci-dessus ;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de l'article 126§11 du CoBAT :
 - Dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) et à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur):
 - Le volume vitré prévu pour le logement inférieur déroge à ces deux articles en ce qu'il dépasse de façon non justifiée les constructions voisines tant en hauteur et en profondeur ;
 - Le volume vitré prévu apporte une densité bâtie supplémentaire au niveau du 3^{ème} étage afin de résoudre un problème d'accès au bureau depuis le logement mais sans pour autant en améliorer la qualité d'habitabilité ;
 - La construction de ce volume ne peut s'envisager en ce que l'accès au bureau est possible sans la mise en place d'un volume extérieur par l'aménagement d'un duplex au niveau du 3^{ème} étage et 4^{ème} étage ;

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

- En ce qui concerne le motif d'avis de la Commission de concertation relatif à l'application de l'art. 207 §1.a14 du COBAT (bien à l'inventaire) :
 - La maison faisant l'objet de la demande est reprise aux inventaires suivants :
 - Actualisation de l'inventaire d'urgence (Sint-Lukasarchief - 1993-1994) ;
 - Actualisation permanente de l'inventaire régional du patrimoine architectural (DPC-DCE) ;
 - En effet, la façade avant ainsi que la façade arrière présentent un intérêt artistique, esthétique, historique, et urbanistique en raison notamment du design du bow-window, des balcons et des châssis et des ornements ;
 - Le projet, tel que présenté, et notamment de par ses interventions en façade arrière, conduit à une altération des qualités de cette dernière ;
 - La demande est peu explicite quant aux atteintes à l'intégrité patrimoniale des espaces intérieurs de l'immeuble, conduits par les transformations réalisées ou projetées ;

Cette demande de permis d'urbanisme ne peut s'envisager telle que proposée en ce que les constructions prévues sont trop importantes, impactent tant l'immeuble lui-même que les constructions voisines, et ne permettent pas de respecter les normes minimales d'habitabilité des logements lesquels sont également densifiés de manière peu optimale. Il y a lieu de revoir le projet afin de proposer 4 logements de qualité, respectant les normes d'habitabilité, respectant les qualités patrimoniales de l'immeuble et n'engendrant pas de dérogations tant au Titre I qu'au Titre II du RRU ;

Considérant que la demande telle qu'introduite a été modifiée d'initiative par le demandeur en application de l'article 126/1 du CoBAT par le dépôt de documents modifiés en date du 07/04/2025 :

- Les qualités d'habitabilité du logement supérieur ont été améliorées en ce que les proportions de la lucarne (recouverte de panneaux composites) ont été décalées de l'axe mitoyen (permettant la gestion des eaux de pluie sur la parcelle) et l'apport d'éclairage naturel a été augmenté (lanterneau, fenêtres de toit, ...) ;
- La terrasse à l'usage du duplex sur la toiture plate du volume en entresol a été supprimée ainsi que les possibilités d'accès ;
- La liaison sous forme de volume vitré entre le 3^{ème} et le 4^{ème} étage a été maintenue afin de pouvoir donner accès au bureau situé à l'entresol. Cette intervention demeure circonscrite entre les mitoyens et s'inscrit dans le respect de l'équilibre de la façade arrière, et ce vu les modifications apportées aux niveaux supérieurs ;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de l'article 126§11 du CoBAT :
 - Dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) et à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur):
 - Le volume vitré prévu pour le logement inférieur déroge à ces deux articles en ce qu'il dépasse de façon plus justifiée les constructions voisines tant en hauteur et en profondeur ;

- Le volume vitré prévu apporte une densité bâtie supplémentaire au niveau du 3ème étage afin de résoudre un problème d'accès au bureau depuis le logement en vue d'en améliorer la qualité d'habitabilité ;
- La construction de ce volume peut s'envisager en ce que l'accès au bureau n'est pas possible sans la mise en place d'un volume extérieur dans la configuration proposée ;

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

- En ce qui concerne le motif d'avis de la Commission de concertation relatif à l'application de l'art. 207 §1. al4 du COBAT (bien à l'inventaire) :
 - La maison faisant l'objet de la demande est reprise aux inventaires suivants :
 - Actualisation de l'inventaire d'urgence (Sint-Lukasarchief - 1993-1994) ;
 - Actualisation permanente de l'inventaire régional du patrimoine architectural (DPC-DCE) ;
 - En effet, la façade avant ainsi que la façade arrière présentent un intérêt artistique, esthétique, historique, et urbanistique en raison notamment du design du bow-window, des balcons et des châssis et des ornements ;
 - Le projet, tel que présenté, et notamment de par ses interventions en façade arrière, s'inscrit dans le respect des qualités de cette dernière ;
 - La demande est davantage explicite quant aux atteintes à l'intégrité patrimoniale des espaces intérieurs de l'immeuble, conduits par les transformations réalisées ou projetées ;

Cette demande de permis d'urbanisme modifiée peut s'envisager telle que proposée en ce que les constructions prévues sont moins importantes, impactent peu l'immeuble lui-même ainsi que les constructions voisines, et permettent de respecter les normes minimales d'habitabilité des 5 logements ;

Considérant que la demande modifiée (article 126/1 du CoBAT) répond, au terme de la procédure ci-avant décrite, au bon aménagement des lieux.

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 dérogations au règlement régional d'urbanisme, articles n°4 et n°6 du Titre I et aux articles 4 et 11 du Titre II du RRU - et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 126/1 ou 191 du CoBAT.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
Séance du 11/06/2025
Objet n°02

Dossier 16-48050-2025 - Enquête n°113/25

Situation : Avenue de Beloeil 1 / Avenue du Prince de Ligne 56

Objet : intégrer la maison située au coin de l'avenue du Prince de Ligne et de l'avenue de Beloeil dans un projet de construction de 7 logements

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-48050-2025 introduite en date du 21/03/2025;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à intégrer la maison située au coin de l'avenue du Prince de Ligne et de l'avenue de Beloeil dans un projet de construction de 7 logements sur le bien sis Avenue de Beloeil 1 Avenue du Prince de Ligne 56 ;

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

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

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

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 12/05/2025 au 26/05/2025 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *courrier d'un membre de la famille Blomme qui assure et confirme que ce bien est l'œuvre de Blomme ;*
- *opposition formelle au projet : le projet actuel se heurte toujours aux mêmes objections fondamentales que lors des deux dernières concertation + le projet défigure et ne respecte pas la maison Blomme reprise à l'inventaire + projet surdimensionné + dénature le quartier résidentiel + problèmes de stationnement + suppression du jardin dans sa totalité inadmissible + atteinte à l'intimité + perte d'ensoleillement pour la propriété située en face (là où s'implante la piscine) + dérogation à l'article 13 du RRU non justifiée.*
- *Le projet ne veille pas à la cohérence urbanistique et esthétique du voisinage + la maison Blomme a été construite après les maisons mitoyennes et non l'inverse + le projet propose un gabarit et volume qui font exception au cadre bâti +le projet ne respecte pas le bâti existant à préserver et repris à l'inventaire + le projet supprime de la pleine terre + inquiet par rapport aux eaux de ruissellement + citerne et bassin d'orage respecte le règlement mais au minimum + est-ce-raisonnable de creuser et créer un garage en sous-sol dans cette zone ? + étude d'ensoleillement trompeuse + terrasse en duplex avec vue plongeante sur les propriétés de l'ilôt.*

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

21/03/2025 : dépôt de la demande;

05/05/2025 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU

12/05/2025 au 26/05/2025 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

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

- l'avis du Service Technique de la Voirie sollicité en date du et émis le / et sera rendu en cours de procédure ;

Remarques générales :

- L'attention du demandeur est attirée sur le fait que la parcelle était traversée par un aqueduc jusqu'à la construction de la maison en 1936 (plan disponible auprès du service Voirie).
- La note explicative omet de mentionner le Règlement Communal d'Urbanisme relatif à la Gestion des Eaux au chapitre relatif aux réglementations applicables.
- La note explicative, l'annexe 1 et le plan du sous-sol renseignent des volumes différents pour la citerne et le bassin d'orage : 10 m³ + 20 m³ pour la première, 10 m³ + 10 m³ pour la deuxième et 20 m³ + 20 m³ pour la troisième.

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

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.

Extension (avec ou sans reconstruction partielle) d'emprise au sol comprise entre 30 et 100 m²: les eaux pluviales à gérer au minimum sont celles recueillies l'extension des surfaces imperméables et la moitié des surfaces imperméables projetées au sol du bâtiment existant.

Reconstruction partielle d'un bâtiment, reconstruction d'emprise au sol comprise entre 30 et 100 m² : les eaux pluviales à gérer au minimum sont celles recueillies par la moitié des surfaces imperméables projetées du bâtiment.

Dispositif de gestion :

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

Ce dispositif de gestion sera composé des deux éléments suivants :

- a) Une citerne de récupération des eaux de pluie de toiture permettant la réutilisation de l'eau pour un usage domestique, dimensionnée pour contenir au minimum 33 l/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 ouvrage de rétention temporaire d'eau pluviale d'un volume égal ou supérieur à 10 m³ est une installation classée devant faire l'objet d'une déclaration de classe 3 ou devant être intégrée à un permis de classe supérieure s'il est nécessaire. Dans le cas d'un ouvrage de temporisation combiné avec une citerne de récupération, seule la contenance effective de rétention temporaire sera prise en compte.

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

L'infiltration respectera les conditions suivantes :

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

Le test de percolation doit être positif ;

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

Le dispositif 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 démaillage (ex. : terrasses et balcons). De telles eaux pluviales souillées ne peuvent en aucun cas être envoyées vers le dispositif de gestion sauf si une épuration préalable adéquate, au moyen d'un dispositif de traitement, a été effectuée.

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

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

Les rejets existants via gargouilles vers le filet d'eau seront supprimés et raccordés à l'ouvrage de temporisation.

Les balcons et terrasses seront conçus de manière à ne pas laisser s'écouler d'eau sur l'espace public et à l'évacuer vers le système d'égouttage de l'immeuble. Les gargouilles sont interdites.

Quant à la présente demande :

L'étude de la gestion intégrée des eaux pluviales apparaît trop simpliste et pas assez détaillée : tant la note explicative que les plans ne font que renseigner la pose d'une citerne et d'un bassin d'orage, mais de volumes différents selon les sources, sans indication claire des surfaces concernées et sans indication du diamètre d'ajutage.

Il est demandé d'étudier la gestion intégrée des eaux pluviales en conformité avec le Règlement Communal d'Urbanisme relatif à la Gestion des Eaux et de justifier les choix.

Même en considérant le peu de place disponible en pleine terre, il est regretté que le puits perdu situé dans la zone de recul du côté de l'avenue de Beloeil ne soit pas réutilisé, après curage, pour l'infiltration d'au moins une partie des eaux pluviales (celles des toitures vertes et de la toiture technique) En effet, l'outil Brugeotool de Bruxelles-Environnement indique que la nappe phréatique a été identifiée à -9 mètres, ce qui autorise théoriquement l'infiltration d'eau claire jusqu'à 7 mètres de profondeur (donnée à contrôler par sondage). Cette situation permettrait de ne plus envoyer que les eaux des terrasses accessibles (à considérer comme usées) à l'égout après temporisation en bassin d'orage.

Il est demandé en outre de lever la contradiction entre la note explicative et le plan du sous-sol au sujet du volume de la citerne et du bassin d'orage, de dessiner schématiquement le tracé des conduites d'eaux pluviales vers la citerne et d'indiquer le diamètre d'ajutage du bassin d'orage.

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>.

Bruxelles-Environnement : <http://www.guidebatimentdurable.brussels/fr/gerer-les-eaux-pluviales-sur-la-parcelle.html>.

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

o **L'avis défavorable** du Service de l'Environnement :

Considérant le projet à savoir intégrer la maison située au coin de l'avenue du Prince de Ligne et de l'avenue de Beloeil dans un projet de construction de 7 logements

Considérant qu'il est prévu

- La construction d'un immeuble d'angle de rez + 3 étages intégrant la maison existante ;
- Un jardin très réduit ;
- 7 places de parking (sur plateforme élévatrice) + 13 vélos au sous-sol ;
- 7 pompes à chaleur de 6,5 kW ;

- Une CEP de 10 m³ dans la note mais de 20m³ sur les plans (eaux toit dernier niveau);
- Que les eaux de pluies soient utilisées pour l'arrosage et l'entretien ;
- Un BO de 20 m³ (eaux des toitures vertes et des terrasses) ;

Considérant que le dossier ne comporte aucune information quant

- à la gestion des trop-pleins de la CEP et du BO ;
- aux plantations prévues sur les zones de jardin ;

Avis défavorable :

Le projet doit se conformer au RCU Eaux et

- gérer ses eaux de pluies sur la parcelle ;
- assurer l'utilisation des eaux de pluies par tous les WC du projet ;
- soumettre un plan de plantation basé sur des espèces locales favorables à la biodiversité ;

De plus, considérant que des colonies de moineaux, martinets et rouges-queues 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 ;

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.

- o *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.*
- o *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.*
- o *QUELLE DISTANCE ENTRE DEUX NICHOIRS : 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.*
- o *QUELLE QUANTITÉ DE NICHOIRS INSTALLER : en fonction de l'espace à votre disposition, nous vous conseillons d'installer au minimum deux ou trois nichoirs.*

Nichoirs moineaux

Le nichoir 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.

- o *HAUTEUR : de 3 m à 10 m du sol.*
- o *ORIENTATION : évitez le plein soleil. Le trou d'envol doit être de préférence à l'opposé des vents dominants et le nichoir 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.*
- o *QUELLE DISTANCE RESPECTER ENTRE DEUX NICHOIRS : les moineaux domestiques nichent en colonie. Il est donc conseillé d'installer plusieurs nichoirs à proximité les uns des autres. De nombreux modèles comportent d'ailleurs 2 ou 3 chambres de nidification.*

Nichoirs rouges-queues :

Le Rougequeue noir niche dans des cavités souvent protégées par un surplomb. Sur une construction, le nid sera souvent sous un toit, en haut d'un mur ou sur un élément de charpente. En montagne, il peut nicher dans une cavité, dans une fissure ou un espace érodé entre deux strates géologiques.

- o *HAUTEUR : 2 à 6 m du sol*
- o *ORIENTATION : une orientation, de préférence est, ou sud-est, à l'abri des vents dominants et penché un peu vers l'avant permettant une protection de la pluie.*
- o *QUELLE DISTANCE ENTRE DEUX NICHOIRS : si vous installez plusieurs types de nichoirs pour différentes espèces, veillez à ce que les nichoirs soient espacés de 4 mètres au minimum.*
- o *QUELLE QUANTITÉ DE NICHOIRS INSTALLER : en fonction de l'espace à votre disposition et des ressources alimentaires locales La pose de six à huit nichoirs par hectare semble être suffisante.*

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

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 05/05/2025 et émis le 15/05/2025 et joint à la demande ;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- o Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat hybride tant en matière d'implantation qu'en matière de gabarits, l'ilot voisin et les constructions d'immeubles en face tranchent avec les gabarits des maisons unifamiliales,
- o L'ilot concerné est cependant plus homogène, constitué principalement de maisons unifamiliales implantées en recul,
- o La maison concernée par la demande est implantée à l'angle de l'avenue de Beloeil et de l'avenue du Prince de Ligne;
- o Elle a été construite en 1936 et est due à l'architecte Adrien Blomme (permis d'urbanisme 9880 dans les archives de la commune). Elle est mentionnée dans la liste des réalisations d'Adrien et Yvan

Blomme, pour le compte de Monsieur Voigt, publiée par Madame Françoise Blomme dans « A la rencontre d'Adrien Blomme – 1878-1940 (page 232):

- Elle n'est pas classée mais est reprise dans l'inventaire régional du patrimoine architectural (DPC-DCE);
- Elle a été transformée et des extensions peu qualitatives ont été ajoutées (permis d'urbanisme n°16-36037-2003 autorisant une extension - bureau à usage privé);
- Les façades actuelles se présentent comme suit :
 - un crépi texturé de couleur ocre, couleur qui n'est probablement pas celle d'origine;
 - un soubassement en briques rouges apparentes peu significatives vis-à-vis de l'œuvre de l'architecte Blomme;
 - des appuis de fenêtres et couvre-murs en pierre peinte de la même couleur que le crépi;
 - des châssis en PVC blanc qui ne sont pas d'origine et dont les divisions ont été simplifiées;
 - des bacs à volets en PVC blanc;
 - des descentes d'eaux pluviales déviées en PVC gris;
 - l'intérieur de la maison présente des qualités spatiales et est en parfait état de conservation;
- La maison est composée de pièces de vie orientées sur l'avenue de Beloeil et d'un cabinet sur l'avenue Prince de Ligne. Ces deux fonctions ont leur propre accès. Les pièces de services sont à l'arrière,
- Le 1^{er} étage se compose de 3 chambres, une chambre de bonne et un bureau et une terrasse au Sud,
- Le permis d'urbanisme 16-36037-2003 a autorisé la construction d'un garage et un dressing à l'arrière,
- L'autre coin, n° 2 avenue de Beloeil accueille un immeuble récent, massif et peu esthétique, de gabarit R+3+toiture à versants;
- Le bien faisant l'objet de la demande fait face à la ligne de chemin de fer et se situe dans l'axe de la passerelle contemporaine qui dessert la halte du Vivier d'Oie;
- Un ensemble de plusieurs immeubles de gabarits R+3 ont été récemment construits à proximité immédiate le long de l'avenue du Prince de Ligne, du côté de la voie de chemin de fer;
- Les maisons mitoyennes à la parcelle faisant l'objet de la demande présentent des gabarits :
 - Bel étage+1+toiture à versants avec lucarne façade sur la travée de gauche pour la maison n°58 avenue du Prince de Ligne;
 - Bel étage+1+ toiture à versants pour la maison n°60 avenue du Prince de Ligne;
 - Bel étage +1+Toure Mansart pour la maison n°3 avenue de Beloeil;
- L'avenue de Beloeil comporte principalement des maisons unifamiliales et les parcelles jouxtant la parcelle faisant l'objet de la demande du côté de l'avenue Prince de Ligne comprennent également principalement de belles maisons unifamiliales du début du siècle passé;

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

- La conservation de la maison existante en l'englobant dans un projet global de construction d'immeuble à appartements ;
- La construction d'un nouveau volume en lieu et place du jardin actuel ;
- La construction d'un nouveau volume à l'arrière de la cour existante et du garage ;
- La construction d'un sous-sol afin d'inscrire 5 emplacements de parking dont 2 seraient munis d'élévateurs permettant de superposer des voitures ;
- La construction d'une rampe permettant l'accès au nouveau sous-sol ;

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

- Le projet est constitué de 7 unités ;
- La maison existante qui présente une surface totale de +/- 300m² est scindée en 3 unités :
 - Un duplex de 3 chambres avec entrée privée par son jardin du côté de l'avenue de Beloeil.
 - Un appartement deux chambres au rez de chaussée coté Prince de Ligne ;
 - Un appartement 2 chambres au R+1 dont le séjour se situe en lieu et place du volume crée suite au permis de 2003 coté Prince de Ligne ;
- Dans le nouveau bâtiment Avenue de Beloeil :
 - 2 appartements 2 chambres traversant E-O sur les deux premiers niveaux ;
 - un duplex 3 chambres aux deux niveaux supérieurs ;
- un penthouse panoramique de 4 chambres dans le volume reposant sur la maison existante ;

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

- Bien que la maison existante soit conservée, celle-ci est engloutie dans de nouveaux volumes, ce qui ne répond pas au bon aménagement des lieux ;

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

- en matière de programme :
 - le jardin actuel a toujours été prévu comme terrain à bâtir.

- En effet, la maison fut délibérément construite et orientée sur l'avenue Prince de Ligne et le coin avenue de Beloeil, afin de pouvoir diviser à terme la parcelle en deux : la maison présente un mur aveugle et mitoyen faisant face au mitoyen préexistant du n°3 avenue de Beloeil, dégagant ainsi un terrain vierge de construction mais également un pignon voisin aveugle et imposant;
 - Le jardin actuel se situe ½ niveau plus haut que le rez-de-chaussée de la maison et les espaces de vie ne sont dès lors pas orientées vers celui-ci;
 - il n'est donc pas remis en question de pouvoir construire du logement sur cette partie, cependant, cela doit se faire dans le respect du cadre bâti et sans entraîner une imperméabilisation excessive de cette parcelle atypique ;
- la maison d'origine a toujours été orientée vers la rue et ses jardins côté rue :
 - Une cour intérieure au rez-de-chaussée permet de profiter de l'orientation Sud;
 - A l'étage, le plan d'origine prévoyait deux terrasses : une en façade avant au-dessus du living et une généreuse à l'arrière au sud au-dessus du vestiaire/toilettes/salle d'attente ;
 - Il y a dès lors lieu de conserver cette organisation et de conserver les espaces extérieurs arrières initialement prévus ;
- le programme proposé densifie fortement la parcelle qui passe d'un P/S de 0.72 à 2.27 :
 - il y a lieu de conserver la maison d'origine et de ne pas construire d'extension en partie arrière ;
 - il y a lieu de construire un nouveau volume au niveau du jardin qui respecte en façade arrière les alignements existants : prévoir de se raccorder à la profondeur de la maison existante et par conséquent prévoir un volume davantage en escalier afin de construire moins en profondeur sur la parcelle et offrir davantage d'espaces extérieurs aux logements proposés, tant en façade avant qu'en façade arrière ;
 - il y a lieu de ne pas prévoir d'accès vers un parking souterrain côté Latérale ;
 - il y a lieu de réduire le nombre de logement à 5 sur l'ensemble de cette parcelle d'angle ;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - le projet ne déroge pas au règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur ;
 - les raccords proposés avec les maisons existantes côté Beloeil et côté Prince de Ligne peuvent s'envisager ;
 - par contre, le projet englobe totalement la maison existante au sein de la parcelle concernée par la demande dont la particularité est qu'elle présente un gabarit volontairement bas : en effet, celle-ci a été construite en 1936 et donc après les maisons situées sur les parcelles mitoyennes (qui datent de 1920) et par conséquent, laisse supposer que l'architecte a volontairement marqué son intervention en proposant une maison marquant le coin avec un gabarit réfléchi ;
 - il y a donc lieu de revoir le projet de manière à mettre davantage la maison existante en évidence :
 - en prévoyant un recul plus important au niveau de l'étage prévu au-dessus de la maison existante côté Beloeil ;
 - en prévoyant de marquer davantage le parcellaire par exemple en intégrant un élément architectural vertical entre les nouveaux volumes et la maison ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - le projet ne déroge pas à l'article 13 du Règlement régional d'Urbanisme. En effet, La zone de cours et jardins projetée présente une superficie de 46,4 m², dont 24,2 m² en pleine terre. Cela représente une surface perméable de 52% de la surface de la zone ;
 - cependant, à l'échelle de toute la parcelle, la superficie bâtie est trop importante :
 - il y a donc seulement 24,2m² de pleine terre en partie arrière auxquelles il faut rajouter 92,7m² en partie avant (50,3m²+23.7m²+18.7m²), soit 116,9m² sur une parcelle de 523m², ce qui est loin d'être qualitatif afin d'assurer l'infiltration naturelle des eaux de pluie sur ce terrain situé à l'intersection de l'avenue de Beloeil fortement en pente et de l'avenue du prince de Ligne en déclivité également ;
 - le projet est beaucoup trop invasif et maximalise les espaces construits, ce qui ne réponds pas au bon aménagement des lieux ;
 - Même s'il est autorisé de construire sur la parcelle de jardin actuel, il y a lieu d'offrir davantage de surface de jardin afin d'offrir plus de surface en pleine terre et d'offrir des reculs plus importants en façade arrières par rapport aux limites de propriétés au sud;
 - Il en va de même concernant la réalisation d'une rampe d'accès vers un sous-sol qui entraîne l'imperméabilisation de la moitié du jardin qui est déjà particulièrement restreint ;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :

- le projet déroge au Titre VIII du RRU en ce qui concerne le nombre d'emplacements de stationnement. En effet, les emplacements de parkings superposés ne peuvent pas être pris en compte.
- Cela dit, étant donné la situation géographique du bien (en face d'une gare), la dérogation pourrait s'envisager. La création d'une rampe invasive en sous-sol n'est pas la solution la plus adaptée à ce terrain d'angle ne présentant pas une superficie importante : il y a lieu de privilégier la pleine terre à la création d'emplacements de stationnement ;
- Il y a donc lieu de diminuer le nombre de logements et de prévoir uniquement 2 emplacements facilement accessibles qui s'implante au rez-de-chaussée des nouveaux bâtiments ;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - se conformer à l'avis du service technique de la voirie ;

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 pour l'application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) :

- Pour rappel, la dernière commission de concertation sur le projet de 9 logements précisait ceci : « *Le maintien et l'extension de la maison se justifie dans cet ilot, l'extension n'est pas d'origine et celle-ci pourrait être revue/reconstruite dans un meilleur souci d'intégration avec la maison. La typologie de maison d'angle unifamiliale entouré d'un jardin doit être préservée. Le jardin latéral est un terrain bâtissable, il pourrait constituer une extension en respect des gabarits voisins*» ;
- le projet reste dense et s'inscrit au sein d'un ilot est essentiellement bâti de maisons unifamiliales. Le projet vise un immeuble de 7 appartements, cette typologie est présente dans les ilots voisins. Le fait de créer un immeuble à appartements sur cet angle modifie fortement l'environnement bâti pour les maisons voisines en créant de nouveaux vis-à-vis depuis les étages vers l'intérieur d'ilot ;
- il y a donc lieu de diminuer le nombre de logements afin de davantage s'intégrer au cadre bâti immédiat ;
- Le projet accueille de nombreuses terrasses en façade arrière : il y a lieu de revoir le projet et de privilégier les terrasses en façade avant ;

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

En ce qui concerne le motif d'avis de la Commission de concertation pour l'application de l'art. 207 §3 du COBAT (bien à l'inventaire) :

- La dernière commission de concertation précisait ceci : « *La maison est en bon état de conservation, elle pourrait être transformée pour conserver la typologie prédominante de l'ilot, à savoir une maison unifamiliale, améliorer la porte de garage, mieux mettre en lien les pièces de vie avec le jardin, restituer les châssis dans leur configuration d'origine (les impostes ont été simplifiées)* ».
- Il y a lieu de la conserver en maison unifamiliale. Une extension en toiture peut s'envisager mais celle-ci doit être plus en retrait côté Beloeil et doit se différencier au niveau du parcellaire par exemple par l'ajout d'un élément architectural vertical entre la maison et les nouveaux volumes ;

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

- réduire le nombre de logement à 5 pour l'ensemble du projet;
- prévoir 2 emplacements de stationnements au rez-de-chaussée (un côté Beloeil et un côté Prince de Ligne) et renoncer au parking souterrain;
- en profondeur :
 - conserver la maison d'origine et ne pas construire d'extension en partie arrière : conserver les espaces extérieurs prévus initialement (la cour arrière au rez-de-chaussée et les deux terrasses au 1er étage);
 - construire un nouveau bâtiment au niveau du jardin côté Beloeil qui soit moins profond et qui respecte en façade arrière en profondeur les alignements existants : prévoir de se raccorder à la profondeur de la maison existante (façade arrière "en escalier" entre la maison n°3 et la maison existante);
- mettre davantage la maison existante en évidence :
 - en prévoyant un recul plus important au niveau de l'étage prévu au-dessus de la maison existante côté Beloeil ;

- en prévoyant de marquer davantage le parcellaire par exemple en intégrant un élément architectural vertical entre les nouveaux volumes et la maison ;
- privilégier l'implantation de terrasses en façade avant pour les nouveaux bâtiments ;
- se conformer aux remarques du service de l'Environnement ;
- se conformer à l'avis du service technique de la voirie :
 - L'étude de la gestion intégrée des eaux pluviales apparaît trop simpliste et pas assez détaillée : tant la note explicative que les plans ne font que renseigner la pose d'une citerne et d'un bassin d'orage, mais de volumes différents selon les sources, sans indication claire des surfaces concernées et sans indication du diamètre d'ajutage.
 - Il est demandé d'étudier la gestion intégrée des eaux pluviales en conformité avec le Règlement Communal d'Urbanisme relatif à la Gestion des Eaux et de justifier les choix.
 - Même en considérant le peu de place disponible en pleine terre, il est regretté que le puits perdu situé dans la zone de recul du côté de l'avenue de Beloeil ne soit pas réutilisé, après curage, pour l'infiltration d'au moins une partie des eaux pluviales (celles des toitures vertes et de la toiture technique) En effet, l'outil Brugeotool de Bruxelles-Environnement indique que la nappe phréatique a été identifiée à -9 mètres, ce qui autorise théoriquement l'infiltration d'eau claire jusqu'à 7 mètres de profondeur (donnée à contrôler par sondage). Cette situation permettrait de ne plus envoyer que les eaux des terrasses accessibles (à considérer comme usées) à l'égout après temporisation en bassin d'orage.
 - Il est demandé en outre de lever la contradiction entre la note explicative et le plan du sous-sol au sujet du volume de la citerne et du bassin d'orage, de dessiner schématiquement le tracé des conduites d'eaux pluviales vers la citerne et d'indiquer le diamètre d'ajutage du bassin d'orage.

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme mixte est autorisé;
- d'être accessoires en ce que les modifications concernent les gabarits;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le projet sera davantage intégré dans son environnement;

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

Avis FAVORABLE

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
Séance du 11/06/2025
Objet n°03

Dossier 16-47680-2024 - Enquête n°118/25

Situation : Avenue Buysdelle 67

Objet : transformer une maison, étendre le niveau du bel étage et construire un car-port

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47680-2024 introduite, en date du 16/07/2024, modifiée le 08/04/2025 en application de l'article 126/1 §6 du CoBAT (ordonnance du 30/11/2017) ;

Vu que la demande telle que modifiée vise à transformer une maison, étendre le niveau du bel étage et construire un car-port sur le bien sis Avenue Buysdelle 67 ;

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

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

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

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

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

- l'avis du Service Technique de la Voirie, relatif à la demande initiale, sollicité en date du 23/10/2024, et émis le 09/01/2025 – pas de conditions de modifications
- l'avis du Service de l'Environnement émis le 23/09/2024 et relatif à la demande initiale :

Considérant le projet à savoir :

L'objet de la demande porte sur la transformation de la maison, l'extension au niveau du bel étage et la création d'une piscine.

Considérant qu'il est prévu :

- *Création d'une piscine : prévu de concevoir une piscine de dimension modeste et à rendre ses pourtours perméables, préservant ainsi l'équilibre hydrologique local;*
- *Prévu d'adopter des pratiques d'entretien de la piscine respectueuses de l'environnement, en utilisant des produits chimiques non toxiques et en favorisant les méthodes de nettoyage écologiques.*
- *Nous veillons aussi à préserver le caractère naturel de la zone, conforme aux exigences de Natura 2000, raison pour laquelle des plantes indigènes seront prévues autour de la piscine pour renforcer son intégration et favoriser également la biodiversité.*
- *L'éclairage prévu sera à faible impact, pour minimiser la pollution lumineuse et réduire la consommation d'énergie.*
- *L'isolation de la toiture de l'extension au niveau bel-étage (création d'une sorte de terrasse);*
- *Les travaux envisagés comprennent :*
 - *Extension : L'isolation de la toiture et le placement des nouveaux châssis en aluminium à vitrages performants à basse émissivité (suivant disposition PEB);*
 - *Le renouvellement quasi complet des techniques (sanitaires, chauffage, ventilation et électricité) au moyen d'équipements performants (pompe à chaleur, radiateurs/convecteurs équipés de vannes thermostatiques, thermostat, sonde extérieure, système de ventilation à double flux, etc.);*

Considérant que le dossier ne comporte aucune information relative :

- *A la gestion des eaux de pluie ni au RCU Eaux;*
- *A la gestion eaux usées alors que la voirie n'est pas pourvue d'égouttage;*
- *Aux plantations qui seront effectuées (haies, ...)*
- *Aux caractéristiques techniques des PAC qui sont prévues;*

Considérant de plus :

- *La présence de martinets, bergeronnette des ruisseaux, oreillard, sérotine, pipistrelle, écrevilles à proximité;*
- *Que le projet se situe en Zone tampon Natura 2000 et que la parcelle arrière est Natura 2000;*

Le service de l'environnement n'est pas en mesure de rendre un avis complet.

Cependant :

- Le RCU eaux doit être respecté (gestion de toutes les eaux de façon intégrées sur la parcelle);
- Les eaux usées doivent être gérées de façon exemplaire (microstation et système de dispersion horizontal);
- Des plans relatifs aux réseaux de gestion des eaux usées et de pluies doivent être joints au dossier;
- Les installations techniques (PAC, microstation d'épuration, système de dispersion des eaux épurées,...) doivent faire l'objet d'une demande de permis d'environnement;
- Les plantations doivent être de type local et favorable à la biodiversité;
- Des nichoirs seraient favorables à la biodiversité;
- Un volet de protection sur la piscine empêchant la chute de la faune doit être prévu;
- L'éclairage de jardin doit être un éclairage de couleur ambrée, dirigé vers le sol et placé à faible hauteur (max 40cm);

Nichoirs martinets

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

Nichoirs chauves-souris :

- o Il faut que le gîte soit fixé à une hauteur minimale de 3 mètres du sol;
- o Il est nécessaire que l'abri soit placé face au sud ou au sud-est;
- o Évitez d'installer le gîte à proximité d'un éclairage puissant.
- o Il vaut mieux laisser une distance de quelques mètres entre deux nichoirs.
- o Il est intéressant de placer au moins deux nichoirs à proximité pour que les chauve-souris puissent se déplacer en cas de trop fortes chaleurs;
- o Les spécificités techniques des gîtes sont les suivantes (tailles minimales, faire plus grand si possible) :
Opércule : rectangulaire et vers le bas, Largeur : 51 cm, Hauteur : 79 cm, Profondeur: 16 cm
- o Matériau : bois ou béton-bois, prévoir des cloisons intérieures (2 ou 3) formant des compartiments : les cloisons internes doivent être munies de rayures horizontales (pour permettre aux animaux de s'y accrocher). Ne jamais mettre un grillage car les animaux pourraient y rester coincés. Si le gîte est fabriqué en bois, il faut bien veiller à ce qu'il n'y ait aucune écharde à l'intérieur. Les cloisons doivent être environ 5 cm plus courtes que l'entrée.

Nichoirs bergeronnette des ruisseaux :

- o Nichoir semi-ouvert à grande ouverture (dimensions du trou d'envol : 150 x 55 mm)
- o HAUTEUR : Il faut le fixer en hauteur à plus de deux mètres du sol (si possible) en haut d'un mur, sous une toiture ou sous un pont. En pose murale, il faut le placer idéalement en dessous d'une toiture pour le protéger de la pluie et d'un long ensoleillement (risque de surchauffe). Il faut aussi l'éloigner au maximum des prédateurs et des dérangements (= loin des escaliers, etc.).
- o ORIENTATION : Son entrée doit être positionnée dans le sens inverse du vent dominant (= dos au vent), l'orientation du nichoir n'est pas déterminante mais il faut favoriser le nord-est, l'est;

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

- o l'avis de Bruxelles Environnement relatif à la demande initialement émise en date du 23/10/2024 et émis le 12/11/2024 (voir ci-après);
- o NATURE-BIODIVERSITE-ESPACES OUVERTS :
 - Considérant que l'objet de la demande est situé à moins de 60 mètres des stations Natura 2000 de la Zone Spéciale de Conservation II (ZSC II) des « Zones boisées et ouvertes au sud de la région bruxelloise - Bois du Buysdelle»;
 - Considérant que l'habitat Natura 2000 'Hêtraies acidophiles' se trouve en contact direct avec le site du projet;
 - Considérant que selon l'ordonnance Nature (2012) tout plan ou projet non directement lié ou nécessaire à la gestion du site, mais susceptible d'affecter ce site de manière significative, individuellement ou en conjugaison avec d'autres plans et projets, fait l'objet d'une évaluation appropriée de ses incidences sur le site eu égard aux objectifs de conservation de ce site";
 - Considérant qu'une évaluation appropriée des incidences du projet n'a pas été réalisée;

- *Considérant que le site se situe également dans une zone de liaison du réseau écologique bruxellois définis par l'ordonnance nature 2012 qui, par ses caractéristiques écologiques, favorise ou est susceptible de favoriser la dispersion ou la migration des espèces;*
- *Considérant que le périmètre de la demande se situe en zone C de la carte d'évaluation biologique, soit en zone de valeur biologique importante;*
- *Considérant que les perturbations par la lumière, engendrées par le projet (notamment balcons, fenêtres mitoyens à la zone Natura 2000) peuvent perturber le cycle de la faune présente, particulièrement les chauves-souris protégées et créer des effets barrières au maillage écologique;*
- *Considérant que le projet peut engendrer des perturbations par le bruit pour la faune, notamment l'occupation des terrasses, en particulier en période estivale susceptible d'occasionner des nuisances sonores des occupants (discussion à vive voix, diffusion de musique, etc.). La limitation légale des nuisances sonores dans la zone Natura 2000 étant fixé à 65db (A);*
- *Considérant que les objectifs de conservation de la zone Natura 2000 inclue la limitation de la pollution sonore et lumineuse pour ces raisons;*
- AVIS FAVORABLE SOUS CONDITION
 - *Ne pas créer de nouvelles ouvertures (fenêtres, balcons...) sur le pignon Est du bâtiment afin de protéger des nuisances sonores et lumineuses la zone Natura 2000 mitoyenne;*
 - *Rassembler les espaces extérieurs (balcons, terrasses..) sur le côté Sud-ouest ou Ouest du bâtiment, comme c'est le cas pour la piscine;*
 - *Limiter autant que possible la pollution lumineuse sur l'ensemble du site y compris pendant le chantier;*
 - *Choisir un type d'éclairage extérieur (balcons, terrasses, piscines...) de couleur ambre à rouge, sans émission dans le spectre UV (ex : couleur de 1800K & 0% ULOR) et dont la projection lumineuse est orientée vers le bas, à armatures basses, dotés de systèmes à horaires limités et/ou détection de présence afin de ne pas éliminer les corridors écologiques;*
 - *Prendre des mesures pour que le projet, quel que soit sa forme, ne prévoie aucun rejet d'eaux usées (domestiques) en provenance des logements en dehors du réseau d'égouttage et que l'entretien des terrasses n'engendre aucune pollution du site Natura 2000;*
 - *Prévoir des nichoirs intégrés au bâtiment, adaptés aux chauves -souris ainsi que des nichoirs pour oiseaux cavernicoles sur le pignon Est;*

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

16/07/2024 : dépôt de la demande;

25/07/2024 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

27/08/2024 : réception des compléments;

23/10/2024 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis des instances à consulter dans le cadre de la procédure :

○ Bruxelles Environnement;

04/11/2024 au 18/11/2024 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

04/12/2024 : séance publique de la Commission de concertation et report d'avis dans le but de permettre une analyse juridique quant à la proximité avec la zone Natura 2000;

18/12/2024 : nouvelle séance de la Commission de concertation et avis favorable conditionnel unanime émis en présence du représentant du Fonctionnaire Délégué :

« IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47680-2024 introduite en date du 16/07/2024;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à transformer une maison, étendre le niveau du bel étage et créer une piscine sur le bien sis avenue Buysdelle 67;

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

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

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

○ *l'article 126, §2, 2^a, s'applique (avis de l'IBGE) :*

○ *NATURE-BIODIVERSITE-ESPACES OUVERTS :*

- *Considérant que l'objet de la demande est situé à moins de 60 mètres des stations Natura 2000 de la Zone Spéciale de Conservation II (ZSC II) des « Zones boisées et ouvertes au sud de la région bruxelloise - Bois du Buysdelle»;*

- *Considérant que l'habitat Natura 2000 'Hêtraies acidophiles' se trouve en contact direct avec le site du projet;*

- *Considérant que selon l'ordonnance Nature (2012) tout plan ou projet non directement lié ou nécessaire à la gestion du site, mais susceptible d'affecter ce site de manière significative, individuellement ou en conjugaison avec d'autres plans et projets, fait l'objet d'une évaluation appropriée de ses incidences sur le site eu égard aux objectifs de conservation de ce site";*

- Considérant qu'une évaluation appropriée des incidences du projet n'a pas été réalisée;
- Considérant que le site se situe également dans une zone de liaison du réseau écologique bruxellois définis par l'ordonnance nature 2012 qui, par ses caractéristiques écologiques, favorise ou est susceptible de favoriser la dispersion ou la migration des espèces;
- Considérant que le périmètre de la demande se situe en zone C de la carte d'évaluation biologique, soit en zone de valeur biologique importante;
- Considérant que les perturbations par la lumière, engendrées par le projet (notamment balcons, fenêtres mitoyens à la zone Natura 2000) peuvent perturber le cycle de la faune présente, particulièrement les chauves-souris protégées et créer des effets barrières au maillage écologique;
- Considérant que le projet peut engendrer des perturbations par le bruit pour la faune, notamment l'occupation des terrasses, en particulier en période estivale susceptible d'occasionner des nuisances sonores des occupants (discussion à vive voix, diffusion de musique, etc.). La limitation légale des nuisances sonores dans la zone Natura 2000 étant fixé à 65db (A);
- Considérant que les objectifs de conservation de la zone Natura 2000 inclue la limitation de la pollution sonore et lumineuse pour ces raisons;
- AVIS FAVORABLE SOUS CONDITION
 - Ne pas créer de nouvelles ouvertures (fenêtres, balcons...) sur le pignon Est du bâtiment afin de protéger des nuisances sonores et lumineuses la zone Natura 2000 mitoyenne;
 - Rassembler les espaces extérieurs (balcons, terrasses..) sur le côté Sud-ouest ou Ouest du bâtiment, comme c'est le cas pour la piscine;
 - Limiter autant que possible la pollution lumineuse sur l'ensemble du site y compris pendant le chantier;
 - Choisir un type d'éclairage extérieur (balcons, terrasses, piscines...) de couleur ambre à rouge, sans émission dans le spectre UV (ex :couleur de 1800K & 0% ULOR) et dont la projection lumineuse est orientée vers le bas, à armatures basses, dotés de systèmes à horaires limités et/ou détection de présence afin de ne pas éliminer les corridors écologiques;
 - Prendre des mesures pour que le projet, quel que soit sa forme, ne prévoie aucun rejet d'eaux usées (domestiques) en provenance des logements en dehors du réseau d'égouttage et que l'entretien des terrasses n'engendre aucune pollution du site Natura 2000;
 - Prévoir des nichoirs intégrés au bâtiment, adaptés aux chauves -souris ainsi que des nichoirs pour oiseaux cavernicoles sur le pignon Est;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

- application de la prescription particulière n°16 al.2 du plan régional d'affectation du sol, en matière d'actes et travaux dans la zone non aedificandi entre 60 et 30 mètres;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 04/11/2024 au 18/11/2024 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

16/07/2024 : dépôt de la demande;

25/07/2024 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

27/08/2024 : réception des compléments;

23/10/2024 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis des instances à consulter dans le cadre de la procédure :

- Bruxelles Environnement;

04/11/2024 au 18/11/2024 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

04/12/2024 : séance publique de la Commission de concertation et report d'avis dans le but de permettre une analyse juridique quant à la proximité avec la zone Natura 2000;

18/12/2024 : nouvelle séance de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

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

- l'avis du Service Technique de la Voirie sollicité en date du 23/10/2024, et sera rendu en cours de procédure;
- l'avis du Service de l'Environnement émis le 23/09/2024 :

Considérant le projet à savoir :

L'objet de la demande porte sur la transformation de la maison, l'extension au niveau du bel étage et la création d'une piscine.

Considérant qu'il est prévu :

- Création d'une piscine : prévu de concevoir une piscine de dimension modeste et à rendre ses pourtours perméables, préservant ainsi l'équilibre hydrologique local;
- Prévu d'adopter des pratiques d'entretien de la piscine respectueuses de l'environnement, en utilisant des produits chimiques non toxiques et en favorisant les méthodes de nettoyage écologiques.

- Nous veillons aussi à préserver le caractère naturel de la zone, conforme aux exigences de Natura 2000, raison pour laquelle des plantes indigènes seront prévues autour de la piscine pour renforcer son intégration et favoriser également la biodiversité.
- L'éclairage prévu sera à faible impact, pour minimiser la pollution lumineuse et réduire la consommation d'énergie.
- L'isolation de la toiture de l'extension au niveau bel-étage (création d'une sorte de terrasse);
- Les travaux envisagés comprennent :
 - Extension : L'isolation de la toiture et le placement des nouveaux châssis en aluminium à vitrages performants à basse émissivité (suivant disposition PEB);
 - Le renouvellement quasi complet des techniques (sanitaires, chauffage, ventilation et électricité) au moyen d'équipements performants (pompe à chaleur, radiateurs/convecteurs équipés de vannes thermostatiques, thermostat, sonde extérieure, système de ventilation à double flux, etc.);

Considérant que le dossier ne comporte aucune information relative :

- A la gestion des eaux de pluie ni au RCU Eaux;
- A la gestion eaux usées alors que la voirie n'est pas pourvue d'égouttage;
- Aux plantations qui seront effectuées (haies, ...)
- Aux caractéristiques techniques des PAC qui sont prévues;

Considérant de plus :

- La présence de martinets, bergeronnette des ruisseaux, oreillard, sérotine, pipistrelle, écureuils à proximité;
- Que le projet se situe en Zone tampon Natura 2000 et que la parcelle arrière est Natura 2000;

Le service de l'environnement n'est pas en mesure de rendre un avis complet.

Cependant :

- Le RCU eaux doit être respecté (gestion de toutes les eaux de façon intégrées sur la parcelle);
- Les eaux usées doivent être gérées de façon exemplaire (microstation et système de dispersion horizontal);
- Des plans relatifs aux réseaux de gestion des eaux usées et de pluies doivent être joints au dossier;
- Les installations techniques (PAC, microstation d'épuration, système de dispersion des eaux épurées,...) doivent faire l'objet d'une demande de permis d'environnement;
- Les plantations doivent être de type local et favorable à la biodiversité;
- Des nichoirs seraient favorables à la biodiversité;
- Un volet de protection sur la piscine empêchant la chute de la faune doit être prévu;
- L'éclairage de jardin doit être un éclairage de couleur ambrée, dirigé vers le sol et placé à faible hauteur (max 40cm);

Nichoirs martinets

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

Nichoirs chauves-souris :

- Il faut que le gîte soit fixé à une hauteur minimale de 3 mètres du sol;
- Il est nécessaire que l'abri soit placé face au sud ou au sud-est;
- Évitez d'installer le gîte à proximité d'un éclairage puissant.
- Il vaut mieux laisser une distance de quelques mètres entre deux nichoirs.
- Il est intéressant de placer au moins deux nichoirs à proximité pour que les chauve-souris puissent se déplacer en cas de trop fortes chaleurs;
- Les spécificités techniques des gîtes sont les suivantes (tailles minimales, faire plus grand si possible) :
Opercule : rectangulaire et vers le bas, Largeur : 51 cm, Hauteur : 79 cm, Profondeur: 16 cm
- Matériau : bois ou béton-bois, prévoir des cloisons intérieures (2 ou 3) formant des compartiments : les cloisons internes doivent être munies de rayures horizontales (pour permettre aux animaux de s'y accrocher). Ne jamais mettre un grillage car les animaux pourraient y rester coincés. Si le gîte est fabriqué en bois, il faut bien veiller à ce qu'il n'y ait aucune écharde à l'intérieur. Les cloisons doivent être environ 5 cm plus courtes que l'entrée.

Nichoirs bergeronnette des ruisseaux :

- Nichoir semi-ouvert à grande ouverture (dimensions du trou d'envol : 150 x 55 mm)
- HAUTEUR : Il faut le fixer en hauteur à plus de deux mètres du sol (si possible) en haut d'un mur, sous une toiture ou sous un pont. En pose murale, il faut le placer idéalement en dessous d'une toiture pour le protéger de la pluie et d'un long ensoleillement (risque de surchauffe). Il faut aussi l'éloigner au maximum des prédateurs et des dérangements (= loin des escaliers, etc.).
- ORIENTATION : Son entrée doit être positionnée dans le sens inverse du vent dominant (= dos au vent), l'orientation du nichoir n'est pas déterminante mais il faut favoriser le nord-est, l'est;

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

- l'avis de Bruxelles Environnement sollicité en date du 23/10/2024 et émis le 12/11/2024 (voir ci-avant);

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat résidentiel construit en ordre ouvert et dans la verdure;
- Dans ce quartier, l'avenue Buysdelle est une artère courbe qui lie l'avenue des Hospices à l'avenue Dolez, en passant par le bois de Buysdelle;
- La parcelle cadastrée Section F, n°364L2, sur laquelle porte la demande présente une superficie 1057m². Cette parcelle s'implante sur le tournant de l'avenue et présente une limite parcellaire avec le bois de Buysdelle, un site repris dans la liste de sauvegarde du patrimoine. Sur celle-ci s'implante une maison en fond de parcelle et en son centre;
 - La parcelle est imperméabilisée sur la partie droite en ce que qu'une large allée carrossable a été aménagée;
- La maison n°67 sur laquelle porte la demande présente une typologie quatre façades et un style cottage moderne; cette maison se compose d'un ensemble de volume :
 - Le volume principal présente un gabarit rez-de-jardin + R + 2 + une toiture à versants;
 - Un premier volume secondaire, situé en façade est, présente un gabarit Rez-de-jardin + R + 2 + une toiture plate;
 - Un second volume secondaire, situé en façade nord (hall d'entrée), présentant un gabarit R + une toiture plate aménagée en terrasse;
 - Un troisième volume (une saillie) situé en façade sud, au niveau du séjour, présente un gabarit R + 2 + une toiture plate;
 - Des façades composées d'un revêtement en crépi ton rouge brique, des fenêtres ton anthracite (châssis + croisillons bois);
 - Le niveau du rez-de-chaussée est surélevé par rapport au niveau du jardin; l'entrée de la maison se situe sur la façade nord;
- Historique :
 - La date de la construction de la maison est inconnue du service de l'Urbanisme, toutefois le permis d'urbanisme 16-3226-1927 a autorisé la transformation d'une annexe :
 - Les plans introduits présentent déjà l'existence du volume principal;
 - Ils indiquent également la reconstruction d'une annexe située en façade arrière et présentant un gabarit R + 1 + une toiture à versant; celle-ci est aménagée en un garage (rez-de-jardin), une cuisine (rez-de-chaussée) et un grenier non aménagé;
 - Le permis d'urbanisme 16-34313-1999 :
 - Le rez-de-jardin est aménagé en un garage en façade est, en atelier en partie centrale et en partie avant en une réserve (façade nord), entrée de service (façade sud), cave et une buanderie (façade ouest);
 - Le rez-de-chaussée est aménagé en espaces de vie dans la partie arrière (façade est) et centrale. En partie avant, un hall d'entrée est aménagé le long de la façade nord, en jardin d'hiver (en façade sud) et en bureau en façade ouest;
 - Le volume de la maison a été modifiée :
 - par l'agrandissement du garage en profondeur (rez-de-jardin);
 - par l'extension du hall s'entrée (rez-de-chaussée) et l'aménagement d'un nouveau talus surmonté d'un escalier permettant d'accéder à l'entrée de la maison;
 - Le permis d'urbanisme 16-35207-2001 a autorisé la transformation des abords :
 - Le volume de la maison a été modifiée par la construction d'une terrasse le long de la façade sud, accessible par un escalier construit au niveau du jardin d'hiver, perpendiculaire à la façade ouest et par un escalier construit le long de la façade est;
 - Une cabane de jardin a également été construite dans la zone de jardin, proche de l'alignement;
- Le bâti environnant se caractérise par de grandes villas construites dans la verdure dont certaines présentent des piscines construites en zone de jardin;
- La maison voisine de droite (n°65) s'implante le long de la limite mitoyenne et présente un ensemble de volume où le volume principal a un gabarit R + toiture à versants et le volume secondaire présente un gabarit R + toiture plate et deux portes de garage situées à l'alignement;
- La maison de gauche (n°73) est un pavillon carré construit suite à l'octroi du permis d'urbanisme 16-42429-2015; elle est peu visible à cause de sa hauteur basse et présente un gabarit R + une toiture à versants et des façades vitrées;

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

- Extension du niveau bel étage et réaménagement de la terrasse;
- Réaménagement intérieur (ouverture dans mur porteur);
- Modification du relief au niveau de la façade nord;
- Construction d'une piscine du côté de la voirie;
- Construction d'un car port en limite du Bois de Buysdelle;

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

- Cette demande de permis d'urbanisme vise à augmenter le confort de la maison en réaménageant les espaces de vie et en réaménageant les espaces extérieurs;
- En termes de programme, la maison restera unifamiliale;
- En termes d'aménagements intérieurs :
 - Le rez-de-jardin sera transformé en ce que le garage sera agrandi par la démolition de la cheminée, ce qui en améliorera l'usage. L'atelier située en façade sud sera transformé en une salle de jeux. Une salle de bain et un espace rangement seront aménagés en façade ouest;
 - Le rez-de-chaussée subira une modification importante :
 - la terrasse construite sur pilotis sera démolie ainsi que la façade sud et le mur porteur séparant le séjour du hall d'entrée et de la salle à manger;
 - un percement dans le mur porteur séparant la cuisine du séjour sera également effectué;
 - Ce niveau sera réaménagé : une cuisine ouverte sur le séjour et la salle à manger sera placée en façade nord-est. Le bureau situé en façade nord-ouest sera réaménagé. Le long de la façade sud, un salon tv, une salle à manger et un salon seront aménagés, ouverts sur le jardin. Un feu ouvert sera placé entre le salon tv et la salle à manger;
 - Le premier étage subira peu de changement en ce que la salle de bain commune, accessible par la chambre située en façade sud et le hall de l'étage, sera maintenant qu'accessible par le hall;
 - Le second étage sera préservé. Toutefois, la salle de bain sera réaménagée;
- En termes de gabarit :
 - Rez-de-chaussée :
 - Le volume principal sera agrandi (de 111m² à 125m²) en façade sud, alignant ainsi plan de la façade; il présentera un gabarit R + toiture plate métallique avec un auvent métallique également;
- En termes des abords :
 - Rez-de-jardin :
 - Une terrasse (23m²) en pierre à joints percolant sera construite en façade sud; une allée en pas japonais sera placée afin de lier la terrasse à la terrasse de la piscine;
 - Rez-de-chaussée :
 - Une nouvelle terrasse (25,00m²) sera construite sur pilotis (métallique foncé) autour des espaces de vie. Elle sera accessible par les escaliers existants et entourée de garde-corps métallique foncé;
 - Second étage :
 - Les garde-corps seront enlevés; en façade sur, le garde-corps sera remplacé par un métallique ton foncé;
 - Le jardin :
 - Une piscine de 640 X 340m (21,7m²) sera construite en avant de la parcelle; une terrasse (18,7m²) sera placée en partie sud de la piscine;
 - La parcelle sera réaménagée au niveau de l'allée carrossable ainsi qu'au niveau de l'entrée;
 - Un car-port sera implanté en bordure du bois;
- En terme d'esthétique :
 - Rez-de-jardin :
 - La baie située au niveau de la façade Est sera très légèrement agrandie;
 - La porte de garage sera remplacée par une porte d'entrée vitrée;
 - Rez-de-chaussée :
 - La porte d'entrée sera remplacée par une nouvelle porte en aluminium, ton foncé;
 - La façade sud sera fortement modifiée en ce qu'un mur rideau sera placé afin d'ouvrir les espaces de vie sur le jardin (châssis en aluminium, ton foncé); l'habillage de la façade sera également en métallique ton foncé;

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

- en matière de programme :
 - Le réaménagement des espaces intérieurs peut s'envisager en qu'elle permet une meilleur fluidité et agencement des pièces;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - L'extension du rez-de-chaussée et la construction de la terrasse sur pilotis peuvent également s'envisager en ce que ces constructions créent un lien avec la zone de jardin végétalisée, et ne portent pas atteinte aux spécificités de la zone Natura 2000 proche;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - Les plantations prévues dans le projet sont insuffisantes selon l'avis du service communal de l'environnement;
 - Les plantations doivent être de type local et favorable à la biodiversité;
 - Des nichoirs seraient favorables à la biodiversité;

- La piscine est prévue de type coque en béton sans fondamentalement s'inscrire dans le contexte de la proximité de la zone Natura 2000, bien qu'elle soit implantée du côté de la rue. Il n'y a pas lieu de se référer aux constructions de piscines, licites ou non, pour justifier la demande, vu les urgences des enjeux climatiques à mettre en œuvre;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - Le garage existant est préservé, mais le stationnement est augmenté par l'aménagement d'un car-port à proximité directe de la zone Natura 2000, ce qui ne peut se concevoir vu ce qui précède et vu que la pénétration de la circulation automobile vers l'arrière des parcelles n'est pas à encourager;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - Les plans introduit ne fournissent pas suffisamment d'information en terme de la gestion des eaux de pluies; considérant que la parcelle se situe à proximité d'un parc à haute valeur biologique, il y a lieu de nous fournir un plan de la gestion des eaux :
 - Le RCU eaux doit être respecté en ce que la gestion de toutes les eaux de façon intégrées sur la parcelle;
 - Les eaux usées doivent être gérées de façon exemplaire (microstation et système de dispersion horizontal);
 - Des plans relatifs aux réseaux de gestion des eaux usées et de pluies doivent être joints au dossier;
 - Les installations techniques (PAC, microstation d'épuration, système de dispersion des eaux épurées,...) doivent faire l'objet d'une demande de permis d'environnement;
- en matière d'aspects architecturaux et patrimoniaux :
 - La pose nouvelles fenêtres sans croisillons contrastes avec les fenêtres en bois composées de croisillons;
 - Toutefois, cette intervention modernise la maison et permet un apport en lumière naturelle généreux;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, relatif à l'application de la prescription particulière 16 al.2 du PRAS (actes et travaux dans la zone non aedificandi entre 60 et 30 mètres) :
 - la maison est située entièrement dans la zone de 30 mètres de servitude au pourtour du Bois de Buysdelle, ce qui nécessite des précautions supplémentaires en matière de gestion du bâti et du cadre paysager :
 - le projet augmente la volumétrie de moins de 20% (de 850,5 à 952,6 m³ soit 10%),
 - l'emprise bâtie demeure identique;
 - la superficie imperméable passe de 121m² à 171m²;
 - la reconstruction est dans la zone de pourtour des bois, dans le respect de la clause des 20% d'augmentation de volume;
 - les constructions respectent dans l'emprise de la maison existante sauf la piscine et le car-port;
 - le projet de par ses aménagements extérieurs porte atteinte à la zone Natura 2000, et il s'indique de :
 - renoncer au car-port tel que proposé, la maison disposant d'un garage intérieur;
 - renoncer à l'aménagement de la piscine et de ses abords tels que proposés en optant pour un étang de baignade non chauffé avec filtration naturelle, et fond non bétonné;
 - revoir le système de gestion des eaux (usées et de pluie) en prévoyant une micro station d'épuration vu que la voirie ne sera pas équipée d'un égout public, et en introduisant un permis d'environnement;

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

- renoncer au car-port tel que proposé, la maison disposant d'un garage intérieur et procéder au réaménagement paysager et de pleine terre à cet endroit;
- renoncer à l'aménagement de la piscine et de ses abords tels que proposés en optant pour un étang de baignade non chauffé avec filtration naturelle, et fond non bétonné, et supprimer les terrasses périphériques;
- revoir le système de gestion des eaux (usées et de pluie) en prévoyant une micro station d'épuration vu que la voirie ne sera pas équipée d'un égout public, et en introduisant un permis d'environnement;
- répondre aux conditions émises par Bruxelles Environnement et par le Service Communal de l'Environnement en matière de gestion des espaces paysagers;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que les transformations de la maison et le réaménagement de la parcelle peuvent s'envisager;
- d'être accessoires en ce que le projet s'accordera davantage à la proximité avec la Zone Natura 2000;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

- de modifier et/ou de compléter les plans et les documents qui constituent la demande sur les aspects décrits ci-dessus;
- d'indicer 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. »**

MODIFICATION DE LA DEMANDE SUITE À UN AVIS CONFORME / DECISION DU FONCTIONNAIRE DÉLÉGUÉ

12/01/2025 : avis favorable conditionnel émis par le Collège des Bourgmestre et Echevins – et décision d'appliquer l'article 191 du CoBAT;

08/04/2025 : dépôt de plans modifiés en application de l'article 126/1, §6 du CoBAT ;

05/05/2025 : accusé de réception complet de la demande modifiée, attestation de sa complétude et reprise de la procédure au stade de l'organisation des Mesures Particulières de Publicité ;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ RELATIVES A LA DEMANDE MODIFIEE

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

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

- L'application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots);
- L'application de la prescription particulière 16.al2 du PRAS (actes et travaux dans la zone non aedificandi entre 60 et 30 mètres);

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 12/05/2025 au 26/05/2025 inclus et l'absence de réclamation ou observation ;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat résidentiel construit en ordre ouvert et dans la verdure;
- Dans ce quartier, l'avenue Buysdelle est une artère courbe qui lie l'avenue des Hospices à l'avenue Dolez, en passant par le bois de Buysdelle;
- La parcelle cadastrée Section F, n°364L2, sur laquelle porte la demande présente une superficie 1057m². Cette parcelle s'implante sur le tournant de l'avenue et présente une limite parcellaire avec le bois de Buysdelle, un site repris dans la liste de sauvegarde du patrimoine. Sur celle-ci s'implante une maison en fond de parcelle et en son centre;
 - La parcelle est imperméabilisée sur la partie droite en ce que qu'une large allée carrossable a été aménagée;
- La maison n°67 sur laquelle porte la demande présente une typologie quatre façades et un style cottage moderne; cette maison se compose d'un ensemble de volume :
 - Le volume principal présente un gabarit rez-de-jardin + R + 2 + une toiture à versants;
 - Un premier volume secondaire, situé en façade est, présente un gabarit Rez-de-jardin + R + 2 + une toiture plate;
 - Un second volume secondaire, situé en façade nord (hall d'entrée), présentant un gabarit R + une toiture plate aménagée en terrasse;
 - Un troisième volume (une saillie) situé en façade sud, au niveau du séjour, présente un gabarit R + 2 + une toiture plate;
 - Des façades composées d'un revêtement en crépi ton rouge brique, des fenêtres ton anthracite (châssis + croisillons bois);
 - Le niveau du rez-de-chaussée est surélevé par rapport au niveau du jardin; l'entrée de la maison se situe sur la façade nord;
- Historique :
 - La date de la construction de la maison est inconnue du service de l'Urbanisme, toutefois le permis d'urbanisme 16-3226-1927 a autorisé la transformation d'une annexe :
 - Les plans introduits présentent déjà l'existence du volume principal;
 - Ils indiquent également la reconstruction d'une annexe située en façade arrière et présentant un gabarit R + 1 + une toiture à versant; celle-ci est aménagée en un garage (rez-de-jardin), une cuisine (rez-de-chaussée) et un grenier non aménagé;
 - Le permis d'urbanisme 16-34313-1999 :

- Le rez-de-jardin est aménagé en un garage en façade est, en atelier en partie centrale et en partie avant en une réserve (façade nord), entrée de service (façade sud), cave et une buanderie (façade ouest);
- Le rez-de-chaussée est aménagé en espaces de vie dans la partie arrière (façade est) et centrale. En partie avant, un hall d'entrée est aménagé le long de la façade nord, en jardin d'hiver (en façade sud) et en bureau en façade ouest;
- Le volume de la maison a été modifiée :
 - par l'agrandissement du garage en profondeur (rez-de-jardin);
 - par l'extension du hall s'entrée (rez-de-chaussée) et l'aménagement d'un nouveau talus surmonté d'un escalier permettant d'accéder à l'entrée de la maison;
- Le permis d'urbanisme 16-35207-2001 a autorisé la transformation des abords :
 - Le volume de la maison a été modifiée par la construction d'une terrasse le long de la façade sud, accessible par un escalier construit au niveau du jardin d'hiver, perpendiculaire à la façade ouest et par un escalier construit le long de la façade est;
 - Une cabane de jardin a également été construite dans la zone de jardin, proche de l'alignement;
- Le bâti environnant se caractérise par de grandes villas construites dans la verdure dont certaines présentent des piscines construites en zone de jardin;
- La maison voisine de droite (n°65) s'implante le long de la limite mitoyenne et présente un ensemble de volume où le volume principal a un gabarit R + toiture à versants et le volume secondaire présente un gabarit R + toiture plate et deux portes de garage situées à l'alignement;
- La maison de gauche (n°73) est un pavillon carré construit suite à l'octroi du permis d'urbanisme 16-42429-2015; elle est peu visible à cause de sa hauteur basse et présente un gabarit R + une toiture à versants et des façades vitrées;

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

- Extension du niveau bel étage et réaménagement de la terrasse;
- Réaménagement intérieur (ouverture dans mur porteur);
- Modification du relief au niveau de la façade nord;
- Construction d'une piscine du côté de la voirie;
- Construction d'un car port en limite du Bois de Buysdelle;

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

- Cette demande de permis d'urbanisme vise à augmenter le confort de la maison en réaménageant les espaces de vie et en réaménageant les espaces extérieurs;
- En termes de programme, la maison restera unifamiliale;
- En termes d'aménagements intérieurs :
 - Le rez-de-jardin sera transformé en ce que le garage sera agrandi par la démolition de la cheminée, ce qui en améliorera l'usage. L'atelier située en façade sud sera transformé en une salle de jeux. Une salle de bain et un espace rangement seront aménagés en façade ouest;
 - Le rez-de-chaussée subira une modification importante :
 - la terrasse construite sur pilotis sera démolie ainsi que la façade sud et le mur porteur séparant le séjour du hall d'entrée et de la salle à manger;
 - un percement dans le mur porteur séparant la cuisine du séjour sera également effectué;
 - Ce niveau sera réaménagé : une cuisine ouverte sur le séjour et la salle à manger sera placée en façade nord-est. Le bureau situé en façade nord-ouest sera réaménagé. Le long de la façade sud, un salon tv, une salle à manger et un salon seront aménagés, ouverts sur le jardin. Un feu ouvert sera placé entre le salon tv et la salle à manger;
 - Le premier étage subira peu de changement en ce que la salle de bain commune, accessible par la chambre située en façade sud et le hall de l'étage, sera maintenant qu'accessible par le hall;
 - Le second étage sera préservé. Toutefois, la salle de bain sera réaménagée;
- En termes de gabarit :
 - Rez-de-chaussée :
 - Le volume principal sera agrandi (de 111m² à 125m²) en façade sud, alignant ainsi plan de la façade; il présentera un gabarit R + toiture plate métallique avec un auvent métallique également;
- En termes des abords :
 - Rez-de-jardin :
 - Une terrasse (23m²) en pierre à joints percolant sera construite en façade sud; une allée en pas japonais sera placée afin de lier la terrasse à la terrasse de la piscine;
 - Rez-de-chaussée :

- Une nouvelle terrasse (25,00m²) sera construite sur pilotis (métallique foncé) autour des espaces de vie. Elle sera accessible par les escaliers existants et entourée de garde-corps métallique foncé;
- Second étage :
 - Les garde-corps seront enlevés; en façade sur, le garde-corps sera remplacé par un métallique ton foncé;
- Le jardin :
 - Une piscine de 640 X 340m (21,7m²) sera construite en avant de la parcelle; une terrasse (18,7m²) sera placée en partie sud de la piscine;
 - La parcelle sera réaménagée au niveau de l'allée carrossable ainsi qu'au niveau de l'entrée;
 - Un car-port sera implanté en bordure du bois;
- En terme d'esthétique :
 - Rez-de-jardin :
 - La baie située au niveau de la façade Est sera très légèrement agrandie;
 - La porte de garage sera remplacée par une porte d'entrée vitrée;
 - Rez-de-chaussée :
 - La porte d'entrée sera remplacée par une nouvelle porte en aluminium, ton foncé;
 - La façade sud sera fortement modifiée en ce qu'un mur rideau sera placé afin d'ouvrir les espaces de vie sur le jardin (châssis en aluminium, ton foncé); l'habillage de la façade sera également en métallique ton foncé;

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

- en matière de programme :
 - Le réaménagement des espaces intérieurs peut s'envisager en qu'elle permet une meilleur fluidité et agencement des pièces;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - L'extension du rez-de-chaussée et la construction de la terrasse sur pilotis peuvent également s'envisager en ce que ces constructions créent un lien avec la zone de jardin végétalisée, et ne portent pas atteinte aux spécificités de la zone Natura 2000 proche;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - Les plantations prévues dans le projet sont insuffisantes selon l'avis du service communal de l'environnement;
 - Les plantations doivent être de type local et favorable à la biodiversité;
 - Des nichoirs seraient favorables à la biodiversité;
 - La piscine est prévue de type coque en béton sans fondamentalement s'inscrire dans le contexte de la proximité de la zone Natura 2000, bien qu'elle soit implantée du côté de la rue. Il n'y a pas lieu de se référer aux constructions de piscines, licites ou non, pour justifier la demande, vu les urgences des enjeux climatiques à mettre en œuvre;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - Le garage existant est préservé, mais le stationnement est augmenté par l'aménagement d'un car-port à proximité directe de la zone Natura 2000, ce qui ne peut se concevoir vu ce qui précède et vu que la pénétration de la circulation automobile vers l'arrière des parcelles n'est pas à encourager;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - Les plans introduit ne fournissent pas suffisamment d'information en terme de la gestion des eaux de pluies; considérant que la parcelle se situe à proximité d'un parc à haute valeur biologique, il y a lieu de nous fournir un plan de la gestion des eaux :
 - Le RCU eaux doit être respecté en ce que la gestion de toutes les eaux de façon intégrées sur la parcelle;
 - Les eaux usées doivent être gérées de façon exemplaire (microstation et système de dispersion horizontal);
 - Des plans relatifs aux réseaux de gestion des eaux usées et de pluies doivent être joints au dossier;
 - Les installations techniques (PAC, microstation d'épuration, système de dispersion des eaux épurées,...) doivent faire l'objet d'une demande de permis d'environnement;
- en matière d'aspects architecturaux et patrimoniaux :
 - La pose nouvelles fenêtres sans croisillons contrastes avec les fenêtres en bois composées de croisillons;
 - Toutefois, cette intervention modernise la maison et permet un apport en lumière naturelle généreux;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, relatif à l'application de la prescription particulière 16 al.2 du PRAS (actes et travaux dans la zone non aedificandi entre 60 et 30 mètres) :
 - la maison est située entièrement dans la zone de 30 mètres de servitude au pourtour du Bois de Buysdelle, ce qui nécessite des précautions supplémentaires en matière de gestion du bâti et du cadre paysager :
 - le projet augmente la volumétrie de moins de 20% (de 850,5 à 952,6 m³ soit 10%),
 - l'emprise bâtie demeure identique;
 - la superficie imperméable passe de 121m² à 171m²;
 - la reconstruction est dans la zone de pourtour des bois, dans le respect de la clause des 20% d'augmentation de volume;
 - les constructions respectent dans l'emprise de la maison existante sauf la piscine et le car-port;
 - le projet de par ses aménagements extérieurs porte atteinte à la zone Natura 2000, et il s'indique de :
 - renoncer au car-port tel que proposé, la maison disposant d'un garage intérieur;
 - renoncer à l'aménagement de la piscine et de ses abords tels que proposés en optant pour un étang de baignade non chauffé avec filtration naturelle, et fond non bétonné;
 - revoir le système de gestion des eaux (usées et de pluie) en prévoyant une micro station d'épuration vu que la voirie ne sera pas équipée d'un égout public, et en introduisant un permis d'environnement;

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

- renoncer au car-port tel que proposé, la maison disposant d'un garage intérieur et procéder au réaménagement paysager et de pleine terre à cet endroit;
- renoncer à l'aménagement de la piscine et de ses abords tels que proposés en optant pour un étang de baignade non chauffé avec filtration naturelle, et fond non bétonné, et supprimer les terrasses périphériques;
- revoir le système de gestion des eaux (usées et de pluie) en prévoyant une micro station d'épuration vu que la voirie ne sera pas équipée d'un égout public, et en introduisant un permis d'environnement;
- répondre aux conditions émises par Bruxelles Environnement et par le Service Communal de l'Environnement en matière de gestion des espaces paysagers;

Considérant que la demande telle qu'introduite a été modifiée d'initiative par le demandeur en application de l'article 126/1 du CoBAT par le dépôt de documents modifiés en date du 08/04/2025 :

- Suite à l'avis de la commission de concertation du 18 décembre 2024, en application de l'article 126/1 du CoBat, le projet a été remanié afin de prendre en compte les différentes remarques lors de cette réunion et les conditions proposées :
- En substance, cet avis contient les conditions suivantes :
 - Le retrait du carport ;
 - Le remplacement du projet piscine par un étang de baignade ;
 - Aucune nouvelle ouverture (fenêtre, balcons, etc...) sur le pignon coté est du bâtiment ;
 - L'ensemble des espaces extérieurs tels que les balcons et terrasses soient prévus dans le coté sud-ouest ;
 - L'entretien des terrasses ne peut pas engendrer de pollution pour le site ;
 - La limitation et l'adaptation des éclairages extérieurs ;
 - Aucun rejet d'eaux usées en-dehors de l'égouttage;
 - Le placement d'une microstation d'épuration ;
 - L'installation de nichoirs sur les pignons coté est et adaptés aux martinets, chauve-souris et Bergeronnette
 - Les plantations de type local et favorable à la biodiversité.
- Certaines conditions liées à la mise en œuvre du permis et à l'occupation des lieux ne requièrent aucune adaptation du projet ;
- Modification de l'emplacement du carport :
 - La condition de renoncer au carport a pour objectif d'éviter de porter atteinte à la zone Natura 2000 et d'augmenter le stationnement.
 - Une alternative visant à rencontrer ce double objectif est proposée. L'implantation du carport a été revue. Initialement prévu en fond de parcelle, côté Est, il sera finalement accolé à la maison, au niveau de l'allée principale. Cette intervention, conçue pour s'intégrer discrètement à

l'environnement existant, privilégiera l'utilisation de matériaux naturels et le sol restera perméable. L'aménagement de la zone en fond de parcelle qui est couverte par le permis d'urbanisme octroyé en 2001 restera inchangé.

- Cet carport ne modifie pas le stationnement existant. Actuellement, un véhicule reste stationné en permanence en dehors du garage. L'abri du véhicule vise à le protéger des rayons du soleil et de la gelée ce qui réduit la consommation d'énergie fossile.
- Abandon du projet de piscine :
 - En réponse aux avis formulés par la commission de concertation, il a été décidé de renoncer à l'aménagement de la piscine dans le cadre de ce projet ;
- Absence d'intervention sur les baies du côté Est :
 - Conformément aux recommandations de la commission de concertation, aucune modification ne sera apportée aux baies situées sur la façade Est de la maison. Aucun agrandissement ni nouveau percement n'est prévu afin de préserver l'environnement nocturne et de limiter l'impact des sources lumineuses sur la zone Natura 2000 ;
- Maintien du gabarit initialement proposé pour la terrasse :
 - La terrasse existante ainsi que les escaliers côté est et ouest ont été autorisés par le permis d'urbanisme octroyé en 2001 ;
 - Le projet préserve la structure existante ainsi que le "gabarit général" de la terrasse du rez-de-chaussée. Toutefois, la profondeur de la terrasse est diminuée de 3m² ;
 - L'objet de la demande est strictement limité :
 - il ne vise pas la démolition de la terrasse existante dont la structure et le gabarit sont maintenus, mais uniquement la modification de sa superficie qui est réduite ;
 - il ne vise pas la démolition de l'escalier existant côté est qui est maintenu, mais la modification de sa liaison avec la terrasse projetée.
 - La condition de l'IBGE de « rassembler les espaces extérieurs (balcons, terrasse,...) sur le côté sud-ouest ou ouest du bâtiment, comme c'est le cas pour la piscine » porte atteinte au droit au maintien des constructions autorisées par le permis de 2001 ;
 - Dès lors, d'une part, suivre l'avis de l'IBGE reviendrait à émettre une nouvelle appréciation des constructions existantes et autorisées en 2001 et, d'autre part, le libellé de cette condition porte atteinte aux droits définitivement acquis ;
 - Partant, cette condition de l'IBGE ne saurait être rencontrée ;
 - En effet, l'objectif déclaré qui est de réduire l'impact des nuisances causées par l'activité humaine sur la zone Natura 2000 peut être atteint par le projet tel qu'il a été conçu et actuellement adapté ;
 - Eu égard au but poursuivi de réduire l'impact de l'activité humaine sur la zone Natura 2000, le projet améliore sensiblement la situation existante ;
 - La réduction de la taille de la terrasse entraîne mécaniquement une diminution de sa capacité d'accueil, limitant ainsi le nombre de personnes pouvant s'y rassembler simultanément. Cette baisse de fréquentation se traduit par une réduction des nuisances sonores générées par les conversations et l'animation de l'espace. Il est rappelé aussi à ce propos qu'il est également renoncé aux nouvelles ouvertures sur la façade Est, ainsi qu'à la piscine ;
 - Enfin, il est préférable de conserver l'implantation initialement prévue afin de garder la structure actuelle de la terrasse. En effet, l'escalier actuel joue un rôle crucial tant pour la sécurité et l'évacuation en cas d'urgence que pour l'entretien, facilitant l'accès entre le jardin et la terrasse ainsi que vers le garage. De plus, la liaison entre cet escalier et la terrasse que son usage sont restreints par rapport à l'état initial. Il s'agit uniquement d'un espace de circulation et non de rassemblement, permettant le passage entre le jardin et la terrasse, qui ne cause aucune nuisance, dans la mesure où l'on ne s'y attarde jamais ;
- Gestion des eaux usées :
 - Le maître de l'ouvrage se charge de se fournir d'un relevé du réseau d'égouttage existant ainsi que de la vérification de son état, incluant l'inspection de la fosse septique en place ;
 - Concernant le traitement des eaux résiduaires, si l'état du réseau d'assainissement autonome le permet, la fosse septique sera conservée et utilisée. Dans le cas contraire, si le réseau est jugé insuffisant ou défectueux, l'installation d'une nouvelle microstation d'épuration sera nécessaire pour assurer le traitement des eaux usées, sous réserve que Vivaqua confirme l'absence de projet de raccordement aux égouts ;
 - En ce qui concerne la gestion des eaux pluviales, la citerne d'eau de pluie existante sera conservée ;
- Nichoirs :

- Il est proposé l'installation sur la façade est de nichoirs adaptés pour accueillir les martinets, les chauves-souris et la bergeronnette ;
- Végétation locale :
 - Toute éventuelle nouvelle plantation sera choisie pour être locale et adaptée à l'environnement du site. L'objectif étant de privilégier une végétation qui favorise la biodiversité, en sélectionnant des espèces locales qui contribuent à l'équilibre écologique de la zone. Ces choix permettront non seulement de préserver le paysage naturel, mais aussi de créer un environnement propice à la faune locale, tout en réduisant les besoins en entretien et en irrigation ;
- Performance énergétique :
 - Les travaux envisagés comprennent :
 - Au niveau de l'extension, l'isolation de la toiture et le placement des nouveaux châssis en aluminium à vitrages performants à basse émissivité (suivant disposition PEB);
 - Le renouvellement quasi complet des techniques (sanitaires, chauffage, ventilation et électricité) au moyen d'équipements performants (pompe à chaleur, radiateurs/convecteurs équipés de vannes thermostatiques, thermostat, sonde extérieure, système de ventilation à double flux, etc.);
- Dérogations - Suivant l'avis de la Commission de concertation de la séance du 18/12/2024 :
 - L'article 4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) :
 - la terrasse arrière et l'escalier aménagé permettant d'accéder au niveau du jardin dépasse en profondeur les 2 mitoyens (qui sont alignés) de 496 centimètres;
 - la construction de la terrasse (réalisée entre 1987 et 1996) est antérieure à l'entrée en vigueur du RRU (1999). La terrasse est isolée des deux terrasses voisines par des haies et des panneaux séparatifs (palissade en bois - non pérenne);
 - l'escalier longeant la limite mitoyenne de droite n'est pas conforme aux dispositions du Code civil, cependant, la situation étant existante depuis presque 30 ans, les aménagements (terrasse et escalier) peuvent être autorisés tenant compte également de la préexistence de la haie épaisse et des différences de niveau;
 - l'aménagement tel que prévu ne déroge pas au RRU, Titre I, article 13 en termes de maintien de surface perméable, le jardin étant très profond (avec une profondeur totale des terrasses de 4,96 m, une profondeur totale de la zone de cours et jardins de 40,17 m, une surface totale des terrasses de 24,12 m² et une surface totale de la zone de cours et jardin de 208,13 m², la surface perméable en pleine terre étant de 167,96m² (soit $167,96 / 208,13 = 80,70\%$);
 - la terrasse avant dépasse de 6 cm la terrasse avant du n°288; la dérogation est minime et n'engendre aucune nuisance chez le voisin.
 - L'article 4 (hauteur sous plafond) du Titre II du RRU : qui prescrit « § 1. Dans tout logement situé dans un immeuble neuf, la hauteur sous plafond des locaux habitables est au moins de 2,50 mètres. Cette hauteur est mesurée libre de plancher à plafond. La hauteur minimum sous plafond des locaux habitables dans les combles est de 2,30 mètres. Elle porte au moins sur la moitié de la superficie de plancher. La hauteur sous plafond des dégagements et locaux non habitables est au moins de 2,20 mètres. § 2. Dans les immeubles existants, les actes et travaux relatifs à un logement existant ou à un logement neuf, ne peuvent porter la hauteur sous plafond des locaux sous les seuils minimum définis au § 1er. Dans un immeuble existant, on ne peut diminuer la hauteur sous plafond en dessous des seuils minimum. » en ce que moins de la moitié de la surface de la chambre n° 3 dispose d'une hauteur de 230 cm (6,14 m² au lieu des 19,60 / 2 = 9,80 m² requis). Considérant qu'il s'agit d'un aménagement des combles, que la hauteur « basse » sous la lucarne est de 222 cm; que la superficie de la chambre à 1,50 mètres est plus que suffisante (19,60 m²) et que c'est cette grande superficie qui nécessite un quotient élevé de SNE; qu'il serait envisageable de réduire cette superficie par la condamnation d'une partie de la surface par des placards ou zones de rangement, tout en restant conforme à la surface minimale de 9 m², pour répondre au RRU, mais dans les faits, cette modification serait contraire au bon aménagement des lieux, car l'espace ainsi aménagé en chambre est très confortable, et dispose par ailleurs d'une excellente luminosité grâce à la lucarne et aux 2 fenêtres de toit (VELUX) ;
 - L'article 8 (WC) du Titre II du RRU qui prescrit « Tout logement comporte au minimum un WC, soit dans une toilette, soit dans une salle de bain ou de douche. La toilette a des dimensions au moins égales à 0,80 mètre x 1,20 mètre. Le WC doit se trouver dans une pièce qui lui est propre ou dans une salle de bain ou de douche. Il doit donc être intégré à l'intérieur du logement. La pièce où se situe le WC ne donne pas directement sur le salon, la salle à manger ou la cuisine, sauf dans le cas

d'un logement visé à l'article 3, § 2. Un sas avec deux portes doit donc séparer le WC des locaux habitables (sauf la chambre), à moins qu'il ne s'agisse d'un logement à locaux habitables non différenciés tel qu'un studio (application de l'article 3 §2)» en ce que la largeur du WC est de 76 cm au lieu des 80 cm requis par le RRU. Cette dimension est définie par la présence de l'escalier et de la cloison du living, existant en situation de droit. L'aménagement d'un WC au rez-de-chaussée de l'habitation améliore de toute évidence son confort et celui-ci est bien mieux situé dans le hall d'entrée que donnant directement dans la cuisine dans la situation de droit. La dérogation est donc minime (4 cm) et participe à l'amélioration de l'habitabilité ;

- L'article 10 (éclairage naturel) du Titre II du RRU qui prescrit « Les locaux habitables sont, à l'exclusion des cuisines, éclairés naturellement. La superficie nette éclairante est de minimum 1/5ème de la superficie plancher. Pour les locaux habitables dont la surface éclairante est située dans le versant de la toiture, cette superficie nette éclairante est fixée à minimum 1/12ème de la superficie plancher. La superficie nette éclairante est définie à l'article 2, 5° » en ce que :
 - la surface nette éclairante dans le living est de 4,58 m² alors qu'elle devrait être de $28.60 / 5 = 5,72$ m². La situation est cependant améliorée puisqu'en situation de droit, la surface nette éclairante était encore inférieure (approximativement 3,15 m²), la fenêtre à rue comportant alors une allège. La luminosité étant améliorée, la dérogation est acceptable;
 - 2ème étage : inchangé par rapport à la situation de droit;
 - combles : la surface nette éclairante est conforme;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, relatif à l'application de la prescription particulière 16 al.2 du PRAS (actes et travaux dans la zone non aedificandi entre 60 et 30 mètres), et l'application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) :
 - Le projet modifié, bien que s'écartant de l'avis conforme de la Commission de Concertation, propose une alternative intégrée à l'environnement spécifique de la maison, notamment en ce qui concerne le développement des terrasses et la gestion du stationnement ;
 - Il y a cependant lieu de tenir davantage compte de la situation spécifique du bien et de sa proximité avec la zone Natura 2000. En ce sens, il s'indique de présenter un plan d'aménagement paysager détaillé de l'ensemble de la parcelle en réduisant au strict nécessaire l'emprise des accès piétons et carrossables (réduction des aires de manœuvre, délimitation des accès par des bandes semi-perméables au droit des roues, ...), en supprimant les aires en graviers le long de la zone Natura 2000, et en maximisant les zones de pleine terre ;

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

- tenir davantage compte de la situation spécifique du bien et de sa proximité avec la zone Natura 2000, et présenter un plan d'aménagement paysager détaillé de l'ensemble de la parcelle en réduisant au strict nécessaire l'emprise des accès piétons et carrossables (réduction des aires de manœuvre, délimitation des accès par des bandes semi-perméables au droit des roues, ...), en supprimant les aires en graviers le long de la zone Natura 2000, et en maximisant les zones de pleine terre ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé ;
- d'être accessoires en ce que le projet modifié tiendra davantage compte des spécificités des lieux et de la proximité avec la zone Natura 2000 ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les impacts du projet envers la Zone Natura 2000 seront limités ;

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

Considérant également que par rapport à ces conditions, le demandeur peut, de sa propre initiative, modifier sa demande en application de l'article 126/1 du CoBAT, et ce par l'envoi d'un recommandé à l'attention du Collège des 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 11/06/2025
Objet n°04

Dossier 16-48028-2025 - Enquête n°116/25

Situation : Rue du Bourdon 309

Objet : rénover et étendre une maison unifamiliale mitoyenne

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-48028-2025 introduite, en date du 10/03/2025 ;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à rénover et étendre une maison unifamiliale mitoyenne sur le bien sis Rue du Bourdon 309 ;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) PPAS n°46bis - Fond de Calevoet (AGRBC du 17/10/1996) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

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

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect de l'article n°0.B.D Matériaux qui prescrit "les maçonneries : la brique rugueuse rouge-brun, la pierre bleue, les maçonneries enduites ou ne conservant pas leur teinte naturelle, ou encore d'une autre nature que celle décrite ci-dessus, auront une tonalité blanc nuancé. Les structures en bois, d'aspect naturel ou teinté, sont tolérés. les menuiseries : celles-ci seront naturelles, teintées ou peintes. La couverture : tuiles rouges, les matériaux de couverture autres que ceux cités ci-dessus seront de teinte naturelle rouge. les matériaux et enduits brillants ne seront utilisés que lorsque la fonction de l'élément constitué exige leur emploi. Ils ne seront utilisés qu'en petite quantité par rapport aux ensembles réalisés", en ce que la toiture plate induit l'utilisation de matériaux non conformes ;
 - non-respect de l'article n°0.B.k hauteur qui prescrit "Les bâtiments entre mitoyens, implantés en front de bâtisse sur alignement, auront une hauteur pouvant varier entre 5,50 et 8 mètres à partir du niveau de la voirie plus une marche. Ils devront être composés de manière à former un ensemble architectural harmonieux avec les constructions qui leur sont contiguës", en ce que la rehausse propose une toiture plate dont la hauteur dépasse le maxima et augmente la rupture par rapport aux autres maisons;
 - non-respect de l'article n°0.B.m Toitures qui prescrit "Toutes les constructions entre mitoyens auront une toiture à 2 versants. Les autres constructions auront une toiture à 2 versants minimum. Les toitures à la Mansard sont interdites. La pente des toitures sera comprise entre 35 et 40 degrés. Il est prévu des dérogations à- la forme des toitures pour des conditions d'adaptation aux caractéristiques des constructions contiguës existantes. Les combles sont habitables", en ce que la rehausse propose une toiture plate ;
 - non-respect de l'article n°0.B.n Annexes contiguës qui prescrit "Les annexes contiguës (on entend par annexes contiguës, des constructions qui s'appuient contre le corps de bâtiment) ne peuvent occuper une largeur de plus des 6/10 de la largeur des façades arrières des corps de bâtiments. Cependant, l'espace restant disponible derrière le corps de bâtiment ne peut en aucun cas être inférieure à 2.20 m. Un des côtés des annexes peut être construit à la limite de la parcelle dans le

cas d'une construction entre mitoyens ou en about. Les annexes ne peuvent avoir une hauteur de plus de 3.50 m, à partir du niveau du seuil, et elles peuvent être surmontées de combles à versants ou de plate-formes", en ce que la nouvelle annexe se développe sur toute la largeur de la façade arrière ;

- non-respect de l'article n°6.A Zones pour constructions contiguës qui prescrit "La profondeur de cette zone de construction est de 6 mètres au moins et au plus de 15 mètres, sauf si une profondeur cotée est indiquée au plan, dans lequel cas le chiffre indiqué, représente la profondeur maximum. Les annexes contiguës seront entièrement comprises dans cette zone et ne pourront en déborder", en ce que déjà en situation existante de fait cette profondeur est dépassée et encore aggravée dans la situation projetée;
- application de l'article 126§11,2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes à un règlement d'urbanisme pour un projet situé dans un PPAS :
 - non-respect de l'article n°4 - profondeur du Titre I du RRU qui prescrit "ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde", en ce que le volume de la terrasse dépasse la profondeur des deux biens mitoyens;
 - non-respect de l'article n°6 – hauteur du Titre I du RRU qui prescrit "ne pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës des constructions de référence", en ce que la terrasse dérogeant à la profondeur déroge également à la hauteur;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 12/05/2025 au 26/05/2025 inclus et l'absence de réclamation ou observation ;

Considérant que la demande déroge à l'article 3 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qui concerne l'alignement, considérant qu'au regard de l'article 21/2 de l'arrêté de minime importance, le dépassement de l'alignement, inférieur ou égal à 14cm, ne nécessite pas l'avis du Fonctionnaire Délégué ;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

10/03/2025 : dépôt de la demande;

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

12/05/2025 au 26/05/2025 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

11/06/2025 : 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 résidentiel, dont le bâti est implanté en ordre continu à l'alignement ou en recul, de gabarits variés R+1, R+1+T et R+2 et R+2+T, ce qui crée un front de bâtisse très varié;
- La maison unifamiliale concernée par la demande, se situe, à proximité de la gare du Moensberg, en face d'un club de dressage d'animaux de compagnie et dans les dernières habitations, d'une rangée de maisons de typologies variées ;
- Bâtie fin des années 1930, suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-11357-1939, en mitoyenneté et à l'alignement, elle comporte un gabarit R + 1 avec une toiture plate ;
- En situation existante de droit, sa typologie de façade représente le langage architectural de la fin des années 1930 et des années 1940, avec des vitrages teintés, des impostes vitrées colorées et un jeu de division typique, des briques de ton rouge, des encadrements de baies, en simili-pierres et pierres bleues, ainsi que des menuiseries en bois peint dans une teinte vert-bleu ;
- Le gabarit existant, en situation de droit, comportait une annexe pour la cuisine, et un petit WC ;
- En situation de fait, cette annexe a été couverte sur toute la largeur de la façade arrière, et ce après l'entrée en vigueur du PPAS n°46 ;
- Cette annexe a également été agrandie en profondeur avec un volume de type véranda ;
- Le sous-sol a été significativement agrandi en profondeur et un espace de rangement y a été créé, et le vide ventilé agrandi ;
- Par ailleurs, les châssis ont été remplacés par des châssis en PVC de ton blanc avec suppression des divisions originelles et des impostes vitrées ;
- Après 2013, la corniche en bois de teinte verte, a été remplacée ;
- La maison mitoyenne de gauche, comporte un gabarit R + 2 + toiture à versants. Elle est plus haute et plus profonde ;

- La maison mitoyenne de droite, de même gabarit mais plus basse et moins profonde a récemment été rénovée et ce, avec suppression de l'ensemble de ses caractéristiques patrimoniales ;
- Le jardin profond est largement végétalisé ;

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

- La démolition des annexes infractionnelles et la reconstruction d'une nouvelle annexe ;
- La rehausse, de la maison, avec un nouveau volume à toiture plate non accessible avec une finition en membrane d'étanchéité et revêtement de façade en enduit, comportant un jeu entre la finition lisse et la finition texturée;
- L'aménagement d'une terrasse sur la toiture de la rehausse ;
- Le réaménagement du rez-de-chaussée, avec des modifications structurelles et de cloisonnements ;
- La mise en conformité des actes et travaux suivants :
 - L'agrandissement du sous-sol avec la création d'une terrasse sur sa toiture et le placement d'un escalier métallique rejoignant le niveau du jardin ;
 - La création d'un local de rangement dans le vide ventilé agrandi ;

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

- Le programme prévoit l'agrandissement d'une petite maison unifamiliale, exigüe et non adaptée aux nouveaux modes actuels en matière d'habitabilité ;
- La demande vise également la mise en conformité de l'extension du sous-sol et de la terrasse aménagée sur la toiture de l'extension ;

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

- en matière de programme :
 - la maison conserve un programme de maison unifamiliale ;
 - le niveau du sous-sol reste inchangé par rapport à la situation existante de fait, avec un vide-ventilé et un local de rangement ;
 - la reconstruction de l'annexe comportant la cuisine qui bloquait toute vue depuis le séjour, se fait au profit d'un espace de séjour comportant davantage de qualités d'aménagements et d'apport en éclairage naturel, en s'ouvrant directement vers l'espace extérieur ;
 - une verrière en toiture de cette nouvelle annexe, permet d'augmenter, encore significativement, l'apport en éclairage naturel ;
 - le réaménagement du rez-de-chaussée, permet également, de proposer un WC au niveau de l'entrée et ne donnant plus sur les espaces de vie ;
 - une partie du hall de nuit, à l'étage, est investi pour la pose d'un nouvel escalier, permettant de rejoindre le nouvel étage ;
 - ce nouvel étage, au 2^e, comporte une grande chambre parental, situé en façade avant et un atelier vers l'arrière ainsi qu'un accès via une coupole, sur la nouvelle toiture plate aménagée en jardin suspendu ;
 - cet espace extérieur en toiture, comporte outre des bacs de plantation, des fours solaires et le solde est traité en toiture végétalisée de type extensif ;
- en ce qui concerne le traitement de la façade avant :
 - bien qu'il soit restitué des menuiseries en bois, de ton naturel, il est regrettable de ne pas restituer également les décors des divisions originelles et des impostes comportant des petit-bois ouvragés ;
 - la rehausse telle que dessinée, ne perdra pas en valeur avec le maintien de la corniche existante en bois et dont la teinte devra être étudiée parallèlement à celle des châssis ;
 - par rapport à l'alignement des hauteurs fortement variées de la voirie, cette rehausse s'intègre parfaitement du côté gauche et le retrait du côté droit, permet de minimiser l'héberge ;
 - en maintenant la corniche existante, cette distinction entre typologie des années 1930-1940 et celle plus contemporaine, permettrait une valorisation mutuelle tout en respectant les proportionnalités ;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - la rehausse se fait dans un contexte de dent creuse, en raison d'un bâti existant significativement plus haut à sa gauche et une toiture à versants à sa droite ;
 - la nouvelle hauteur, déroge au PPAS mais reste comprise dans les 3m de projection de la toiture du bien mitoyen de droite, le plus bas, tout en ne dépassant pas la hauteur du bien mitoyen de gauche ;

- la terrasse à mettre en conformité, sur l'extension du sous-sol comporte une vue droite sur la parcelle mitoyenne de droite et la situation projetée, ne propose aucune solution afin de répondre au Code Civil en matière de servitudes de vues ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - hormis l'extension du sous-sol, constituant un volume dérogatoire, le jardin reste largement végétalisé et comporte au moins un arbre à haute tige qui est maintenu ;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - l'habitation ne comporte aucun emplacement de garage, et ce en situation existante de droit ;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - les citernes existantes sont réutilisées ;
 - 16m² de la nouvelle toiture sont au profit d'une toiture végétalisée de type extensif et de plusieurs panneaux photovoltaïques ;
 - Cette surface pourrait être significativement augmentée considérant qu'une large terrasse dallée ne peut être acceptable et qu'il est demandé de strictement limiter ce dallage aux besoins pour les besoins du potager ;
 - Afin d'augmenter ces performances, la toiture plate de la nouvelle annexe, pourrait recevoir également le même traitement, ce qui permettrait également d'éviter le réchauffement des intérieurs d'ilot à cause des étanchéités de teinte noire et permettrait de garantir une vue plus esthétique également au profit de l'intérieur d'ilot;
- Quant aux autres aspects techniques propres à la demande :
 - Il est prévu des panneaux photovoltaïques en toiture, sur la partie droite ;

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

- Art. 126§11 Dérogation à un PPAS :
 - Article n°0.B.d Matériaux, n°0.B.k Hauteur, et n°0.B.m Toitures :
 - Ces dérogations dépendent les unes des autres ;
 - En effet en raison du choix de rehausser une toiture plate par un nouveau niveau à toiture plate, les matériaux ne peuvent être conformes et la hauteur, dépend de la corniche ;
 - La hauteur de l'acrotère dépasse également les 8m maximum du PPAS, tout en se conformant à l'article 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme ;
 - Considérant que cette maison existante est antérieure à l'entrée en vigueur du PPAS n° 46bis et même de ses premières ébauches et qu'à l'origine, la toiture plate correspondait au langage architectural des années 1930-1940, il n'est pas attendu que la rehausse soit traitée avec un volume à toiture en pente ;
 - Au regard également des typologies fortement variées dans ce tronçon de la rue du Bourdon, la rehausse à toiture plate, ne constitue pas de rupture franche dans la macro zone, juste entre les deux biens qui lui sont mitoyen ;
 - Par ailleurs, le recul prévu, pour la partie droite, de la rehausse, permet de minimiser l'hébergement créée ;
 - En raison d'un respect du patrimoine, en plus d'une intégration intégrée, cette dérogation est acceptable ;
 - Il est également à noter que la toiture plate, permet l'aménagement d'un espace en toiture participant à cultiver ses propres besoins alimentaires, participant à revaloriser l'écologie et l'environnement, et sans impacter la parcelle, le maintien des arbres ainsi que sans induire de gêne pour le voisinage ;
 - En raison d'un accès, peu aisé, via une coupole, l'utilisation de cet espace est strictement limité pour l'activité de plantations accessoire au logement, et ne permet en aucun cas, une utilisation pour de nombreuses personnes en même temps ;
 - Article n°0.B.n Annexes contiguës :
 - Les habitudes constructives actuelles, ne privilégient plus des annexes sur une partie du développé de la façade, considérant que des espaces non entretenus sont créés et ne servant qu'au passage vers le jardin ;
 - Par ailleurs, ces annexes partielles sont d'autant plus compliquées à isoler et augmentent les surfaces de déperdition ;
 - Pour ces raisons constructives et de cohérences de bâti, l'annexe telle que dessinée, sur la totalité du développé de la façade arrière est acceptable ;

- D'autant plus que la profondeur de cette annexe reste comprise dans les gabarits et profondeurs des deux biens mitoyens ;
- Ce qui n'est pas le cas de la terrasse contingüe en infraction ;
- Article n°6.A Zones pour constructions contigües et application de l'article 126§11,2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes à un règlement d'urbanisme pour un projet situé dans un PPAS, avec les dérogations aux articles 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme :
 - L'agrandissement du sous-sol, réalisé postérieurement à l'entrée en vigueur du PPAS, déroge non seulement par rapport à la profondeur maximale de 15m, fixée par le PPAS mais également à la profondeur visée par l'article 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme ;
 - Non seulement, cette construction dépasse significativement le niveau naturel du terrain mais aménagé en terrasse impacte davantage l'intérieur d'ilot, non seulement avec des vues plongeantes mais en dérogeant également à la hauteur visée par l'article 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme ;
 - Cependant, il est à noter que seule les vues sont préjudiciables et aisément supprimables ;
 - Un recul d'au moins 1,90m doit être prévu du côté de la limite mitoyenne de droite ;
 - Afin de ne pas aggraver davantage le dépassement des 15m et ne pas nécessiter de rehausse en partie gauche, la terrasse doit rester strictement limitée au mur de séparation existant ;

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

- Maintenir la corniche existante en bois ;
- Restituer les divisions et impostes originelles au niveau des châssis de la façade avant existante ;
- Prévoir une teinte de menuiseries, pour les châssis et la corniche, similaire à la situation existante de droit ;
- Limiter la zone accessible de la terrasse sur la toiture aux strictes besoins du potager et végétaliser le solde non accessible ;
- Prévoir une végétalisation de type extensive au niveau de la toiture plate de l'annexe ;
- Limiter la terrasse du rez-de-chaussée, en profondeur, au mur mitoyen existant de gauche et reculer la terrasse sur au moins 1,90m, depuis l'axe mitoyen de droite ;

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 teinte et décors de menuiseries, d'aménagements de toiture et de dimensions de terrasses ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les dérogations doivent être minimisées ;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
Séance du 11/06/2025
Objet n°05

Dossier 16-47787-2024 - Enquête n°111/25

Situation : Rue Henri Van Zuylen 24

Objet : mettre en conformité les modifications apportées au bien : aménagement des pièces intérieures, aménagement du jardin et d'une terrasse, modification de l'aspect extérieur de la façade; Isoler la toiture et créer une baie de fenêtre, mettre en conformité des équipements de conditionnement d'air et une évacuation de gaz brûlés

AVIS

Vu les explications données en séance par le demandeur, et sa volonté d'isoler l'enveloppe du bâtiment par l'extérieur, la Commission de Concertation décide de reporter son avis à une séance ultérieure dans l'attente de recevoir les plans du projet mis à jour.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
Séance du 11/06/2025
Objet n°06

Dossier 16-47846-2024 - Enquête n°115/25

Situation : Chaussée d'Alseberg 633-635

Objet : modifier le permis d'urbanisme 16-46356-2022, en application de l'article 102/1 du CoBAT, en revoyant le volume, l'implantation et le gabarit général, ainsi que les répartitions des unités intérieures, modes constructifs, typologie et matérialité des façades

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47846-2024 introduite, en date du 20/11/2024 ;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à modifier le permis d'urbanisme 16-46356-2022, en application de l'article 102/1 du CoBAT, en revoyant le volume, l'implantation et le gabarit général, ainsi que les répartitions des unités intérieures, modes constructifs, typologie et matérialité des façades sur le bien sis Chaussée d'Alseberg 633 - 635 ;

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

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

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°4 – Profondeur qui prescrit "lorsque les deux terrains voisins sont bâtis, la construction : ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde ; ne dépasse pas de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde", en ce que le profil de construction est plus profond qu'en situation initiale et les balcons aggravent d'autant plus cette dérogation ;
 - non-respect de l'article n°5 – Hauteur de façade qui prescrit "La hauteur de la façade avant de la construction en mitoyenneté ne peut : 1° être inférieure à celle de la hauteur de référence la plus basse ; 2° être supérieure à celle de la hauteur de référence la plus élevée", en ce qu'elle est plus haute ;
 - non-respect de l'article n°6 – Hauteur qui prescrit " § 1. La toiture répond aux conditions suivantes : 1° 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 visées à l'article 5 ; les mesures sont prises perpendiculairement à l'élément de référence ; 2° ne pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës des constructions de référence visées à l'article 5", en ce qu'elle dépasse la hauteur ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 12/05/2025 au 26/05/2025 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *Manque de plans consultables pour l'enquête publique ;*
- *Perte de qualité par rapport à la situation de DROIT ;*
- *Façades plus pauvres en animation ;*
- *Rupture par rapport au quartier ;*
- *Impact sur la surcharge en parking déjà présente ;*
- *Moins bonne 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 :

20/11/2024 : dépôt de la demande;

06/01/2025 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

04/03/2025: réception des compléments;

05/05/2025 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU et de l'instance à consulter dans le cadre de la procédure : Vivaqua ;

12/05/2025 au 26/05/2025 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

11/06/2025 : 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 Technique de la Voirie sollicité en date du 05/05/2025 et émis le 09/05/2025 et n'émet aucune condition ;

○ l'avis du Service de l'Environnement sollicité en date du 05/05/2025 et émis le 19/05/2025 :

Considérant le projet à savoir modifier le permis d'urbanisme 16-46356-2022, en application de l'article 102/1 du CoBAT, en revoyant le volume, l'implantation et le gabarit général, ainsi que les répartitions des unités intérieures, modes constructifs, typologie et matérialité des façades ;

Considérant qu'il est prévu :

- Une CEP 10 m³ ;
- Un BO 7,5m³ ;
- 12 places vélos pour 17 oreillers ;
- Une ou des pompes à chaleur ;

Considérant que le dossier ne fait pas mention de :

- L'usage des eaux de pluies récoltées ;
- La gestion du trop-plein du bassin d'orage ;
- Les caractéristiques techniques de la/des pompes à chaleur prévue(s) ;

Considérant que des colonies de moineaux, martinets, hirondelles, bergeronnette des ruisseaux et rouges-queues 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 ;

Avis favorable à condition de :

1. Utiliser les eaux de pluies récoltées dans les WC, les buanderies et pour l'arrosage ;
2. Assurer la gestion des eaux de pluies sur la parcelle (infiltration/évaporation/...pour un zéro rejet à l'égout) ;
3. Voir avec le service de l'environnement (permisenvironnement@uccl.be) si les installations techniques (PAC, BO,...) nécessitent un permis d'environnement ;

De plus, il serait favorable à la biodiversité de

- Ne pas placer de parois de balcons en verre et d'éviter les coins en verre (car ce type de paroi est responsable d'énormément de collisions mortelles d'oiseaux) et de placer une structure visible ;
- 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 NICHOIRS : 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 NICHOIRS INSTALLER : en fonction de l'espace à votre disposition, nous vous conseillons d'installer au minimum deux ou trois nichoirs.

Nichoirs moineaux

Le nichoir 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 nichoir 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.*

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

- L'avis de Vivaqua sollicité en date du 05/05/2025 et émis le 21/05/2025 et joint à la présente demande ;
Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 05/05/2025 ;

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 :

- Considérant que le permis d'urbanisme n° 16-46356-2022 et portant sur le bien a été délivré en date du 31/01/2023 et a été notifié le 03/02/2023 ;
- Qu'il est en vigueur jusqu'au 03/02/2026, et que sa mise en œuvre, bien que notifiée pour le 17/03/2025 n'a pas encore été entamée ;
- Que ce permis d'urbanisme antérieur autorise démolir un commerce et garage avec atelier et construire un immeuble de 4 logements ;
- Considérant que ce permis d'urbanisme en vigueur au jour du dépôt de la présente demande, fait l'objet d'une demande de modification en application de l'article 102/1 du CoBAT par le dépôt de la présente demande n°16-47846-2024 en date du 20/11/2024;

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

- Considérant que la modification du permis d'urbanisme en cours tend à modifier la volumétrie, l'implantation, le gabarit général, le mode constructif, la typologie, la matérialité des façades, ainsi que les répartitions de logements et des espaces communs ;
- Considérant que la demande répond aux critères cumulatifs requis par l'article 102/1 du CoBAT, à savoir:
 1. les modifications demandées ne portent pas sur des travaux déjà réalisés ;
 2. la modification ne porte que sur les droits issus du permis 16-46356-2022 qui n'ont pas encore été mis en œuvre ;
 3. tous les recours administratifs ouverts à son encontre par le CoBAT ou les délais pour les tenter sont épuisés ;
- Que ces modifications sont en conséquence telles que l'article 102/1 – alinéa 1 du CoBAT est d'application ;
- Que le projet ne modifie pas le programme tel qu'autorisé par le permis initial, considérant que le programme initial de la démolition d'un bâtiment existant et la reconstruction d'un immeuble de 4 logements, est maintenu ;
- Que les modifications visées consistent en :
 - La rehausse légère du gabarit ;
 - L'alignement de la façade arrière avec la suppression des décalages initialement prévus ;
 - La modification de l'implantation du patio central ;
 - Le déplacement du noyau central de circulation verticale, avec un ascenseur adapté aux personnes à mobilité réduites ainsi qu'un escalier en béton ;
 - Le réaménagement de tous les plateaux ;
 - La modification de la typologie, du rythme et de la matérialité des façades ;

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

- en matière de programme :
 - l'immeuble conserve le programme initial 4 unités de logements ;
- en matière d'accessibilité et des communs :
 - l'entrée est décalée vers le centre de la façade avant, permettant de dégager des espaces de stockages et techniques communs ;
 - à gauche de l'entrée, un local vélo de dimensions similaires permet un stockage de vélos équivalent et à droite de l'entrée, des locaux techniques, compteurs, poubelles et entretien ;
 - le déplacement du noyau de circulation verticale, positionné parallèlement à la voirie, permet une accessibilité davantage optimale, surtout pour les personnes à mobilité réduite et distingue d'autant plus les espaces communs des espaces privatifs ;
- en matière d'habitabilité des différentes unités de logement :
 - L'appartement au rez-de-chaussée :
 - Au rez-de-chaussée, l'appartement conserve un programme de 3 chambres qui s'articulent autour d'un patio, qui est déplacé le long de la mitoyenneté de droite ;

- Ce déplacement induit une circulation depuis l'entrée de l'appartement, passant par toutes les chambres, et au bout d'environ 16m arriver dans l'espace de séjour ;
- Bien que ce long couloir soit rentabilisé par des étagères de rangements, l'accessibilité est peu optimale ;
- L'appartement au 1er étage :
 - Le programme de deux chambres est conservé et les chambres sont toujours situées au niveau de la façade à rue ;
 - En situation octroyée, cet appartement disposait de deux espaces extérieurs, l'un à l'avant de dimension plus grande et un plus petit à l'arrière, d'appoint, alors que la demande modifiée, supprime la terrasse principale à l'avant pour ramener une plus grande surface à l'arrière, près de 14m², et bien qu'en retrait de plus d'1,90m de la mitoyenneté de gauche, comporte toutes les vues sur le patio de l'appartement du rez-de-chaussée ;
- L'appartement au 2e étage :
 - Il conserve également ses deux chambres situées vers la chaussée
 - La demande modifiée prévoit de supprimer, comme au 1^{er} étage, la terrasse à l'avant au profit d'un balcon débordant de plus grande dimension, à savoir 4,5m², avec une profondeur de 1,55m et une largeur de 2,90m ;
- L'appartement au 3e étage :
 - La typologie de loft avec une seule chambre et une mezzanine, est remplacée par un appartement en duplex, avec deux chambres au 3^e étage, positionnées telles qu'aux étages inférieurs et au 4^e étage, un espace parental avec une chambre, un bureau, une salle-de-bain et un petit espace de rangement ;
 - Ce duplex dispose également de deux espaces extérieur, un balcon de 4,5m² en façade arrière et une terrasse de 5m² sur la toiture du 3^e étage ;
- En matière de traitement des façades :
 - la typologie davantage contemporaine et animée de la proposition initiale qui avait été octroyée, est remplacée par une typologie plus classique, peu animée, hormis la pose verticale des briques dans l'alignement des baies et un soubassement en pierres bleues peu contrastée avec la teinte de brique grise telle que prévue, et ce d'autant plus les menuiseries et ferronneries en aluminium de teinte anthracite ;
 - les terrasses prévues initialement en façade avant, permettaient par ailleurs, de jouer entre les pleins et les vides, participant à réduire l'aspect massif de l'ensemble, et c'est ce qui fait défaut, dans le projet modifié, alors que les dérogations sont d'autant plus importantes et alourdissant davantage l'aspect massif et monolithique de la construction ;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - au niveau du rez-de-chaussée, la profondeur reste conforme à la situation octroyée ;
 - au 1er étage, la profondeur initiale de façade de la partie gauche, est poursuivie jusqu'à la mitoyenneté de droite, supprimant le décalage en retrait, qui permettait de ne pas induire de dérogation à la profondeur et limiter les impacts de cette nouvelle construction pour le bien mitoyen de droite ;
 - cet alignement de la façade arrière, au point le plus profond, induit donc, au 1^{er} étage et au 2^e étage, une dérogation à l'article 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme et en raison des rehausses de mitoyenneté inhérentes au dépassement en profondeur, la demande modifiée, déroge également à l'article 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme ;
 - la modification au niveau des terrasses, supprimées de la façade avant, déplacées vers l'arrière, et/ou de nouvelles constructions de balcons, induisent non seulement des dépassements dérogatoires et impactant principalement pour le bien mitoyen de droite mais également génèrent des vues plongeantes importantes soit sur l'intérieur d'ilot, soit directement sur le patio et dans les chambres attenantes ;
 - cette remarque avait déjà été faite, lors de l'instruction de la demande de permis d'urbanisme initiale, il est regrettable qu'il n'en soit pas tenu compte au sein de cette demande ;
 - la mezzanine dans les combles du 3^e étage, est supprimée au profit d'un réel 4^e étage, sous combles et avec une lucarne, conforme aux prescriptions de l'article 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en façade arrière ;
 - la pente des pans de toitures, est réduite, ce qui permet de réduire de 40cm la hauteur du faîte tout en augmentant la hauteur de façade de 2,35m ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :

- Il est prévu, tel qu'en situation octroyée de restituer de la pleine terre sur toute la surface du solde non bâti, avec l'aménagement d'une pelouse, d'un potager, et la plantation de quelques arbres, comme un pommier, un figuier et un prunellier sauvage ;
- La terrasse, située légèrement en contrebas du niveau du jardin, comporte une surface d'environ 23m², avec une profondeur d'environ 3,40m et une largeur d'environ 7m ;
- Les nouvelles citernes de récupération des eaux pluviales, sont judicieusement positionnées en dessous de cette nouvelle terrasse imperméable, ce qui n'était pas le cas dans la demande initiale;
- Cependant la gestion des eaux pluviales en tant que telle est moins qualitative que le projet initial qui proposait davantage une amélioration des intérieurs d'îlot et de limitation de rejet des eaux pluviales au sein de l'égout ;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - la situation reste inchangée par rapport à la situation initiale octroyée ;
 - un local vélo de dimension et capacité similaire est proposé ;
- Quant aux autres aspects techniques propres à la demande :
 - Les unités des pompes à chaleur sont installées en extérieur, l'une au niveau du jardin du rez-de-chaussée, le long de la mitoyenneté de gauche, deux sur la toiture du rez-de-chaussée au profit des appartements du 1^{er} étage et du 2^e étage et une dernière unité en toiture pour le duplex des 3^e et 4^e étages ;

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

- dérogation aux articles 4, 5 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, concernant respectivement, la profondeur, la hauteur de façade et la hauteur du bâtiment :
 - la modification du gabarit, tant en hauteur qu'en profondeur, augmente l'impact des dérogations et en ajoute de nouvelles par rapport à la situation initiale octroyée ;
 - en effet, d'abord l'alignement de la façade arrière, par rapport au plan de façade le plus profond, induit un dépassement de la profondeur du bien mitoyen de droite de 4,70m aux 1^{er} et 2^e étages et d'environ 5,30m au 3^e étage ;
 - par ailleurs, les balcons tels que prévu, ajoutent, aux étages 1, 2 et 3, un dépassement supplémentaire de 1,55m, et le niveau des combles, comportant également une terrasse sur la toiture du niveau inférieur, dépasse également ;
 - ce qui porte l'ensemble à un dépassement de 6,25 au 1^{er} étage et au 2^e étage, de 6,85m au 3^e et de 3,60m au 4^e étage ;
 - la dérogation à la profondeur sur la demande initiale, étant de 11cm, il est difficilement concevable qu'une telle augmentation de la dérogation accordée, puisse être acceptable ;
 - également, cette dérogation important à la profondeur induit une dérogation à la hauteur, au niveau des volumes à l'arrière ;
 - la hauteur du faîte, dont la dérogation à l'article 6 avait été octroyée, considérant le faible impact pour la lecture de l'alignement global des toitures au sein de l'espace public, est dans cette demande réduite d'environ 40cm alors que les réels impacts de la rehausse de 2,35m, se situent au niveau de la façade avant, avec un décalage significatif de la hauteur de corniche par rapport au bien mitoyen de droite et au niveau de la façade arrière en ce qui concerne les pertes de vues dégagées et d'ensoleillement pour le bien mitoyen de droite, situé au Nord du bâtiment concerné par la demande ;

Considérant que la demande modifiée en application de l'article 102/1 du CoBAT, génère davantage de nuisances en raison de l'aggravation des dérogations octroyées et de l'ajout de nouvelles dérogations et que par ailleurs, ces dérogations constituent de réelles nuisances, tant par rapport aux vues plongeantes que par rapport aux pertes de vues dégagées et d'ensoleillement pour le bien mitoyen de droite ;

Considérant que l'intégration, ne tient pas compte du contexte bâti environnant, ni dans sa lecture typologique ni par rapport aux lignes de fuite des constructions ;

Considérant que les qualités du projet initial qui ont permis l'octroi de la demande de permis d'urbanisme, sont supprimées, telles que l'animation de la façade avant permettant d'une part d'affiner la lecture et d'autre part de proposer des espaces extérieurs sans impacter l'intérieur d'îlot, le profil, en décalage, de la façade arrière afin de limiter les impacts pour les constructions situées à droite et à proximité de l'angle ainsi que la disposition entre les espaces extérieurs et intérieurs et des claustra, limitant les vues plongeantes entre les unités de logements au sein de l'immeuble ;

Considérant que le projet modifié ne permet plus de répondre aux exigences de gestion des eaux de pluies au sein de la parcelle alors que le permis d'urbanisme précédent le permettait ;

Considérant qu'en tenant compte de ces points qualitatifs, ajoutés aux qualités du projet modifié tel que présenté, comme l'accessibilité depuis l'entrée, avec le déplacement de la circulation verticale, et ce avec un aménagement paysager du jardin davantage étudié, une nouvelle proposition pourrait être davantage acceptable ;

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
Séance du 11/06/2025
Objet n°07

Dossier 16-47981-2025 - Enquête n°110/25

Situation : Rue Engeland 38-40

Objet : agrandir un cabinet médical au premier étage avec extension du volume, déplacer un logement dans une rehausse de l'immeuble au deuxième étage

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47981-2025 introduite, en date du 05/02/2025 ;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à agrandir un cabinet médical au premier étage avec extension du volume, déplacer un logement dans une rehausse de l'immeuble au deuxième étage sur le bien sis Rue Engeland 38-40 ;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°10bis Quartier ENGELAND, approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13/05/1993, 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 :

- L'application de la prescription générale 0.7.1. du PRAS (équipements ne relevant pas des activités autorisées par les prescriptions particulières de la zone) ;
- L'application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) ;

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogation dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol n° 10 bis :
 - non-respect de l'article n° art. 5.2.6 Toitures
 - non-respect de l'article n° art. 5.2.7 Aspect et matériaux
- application de l'article 126§11,2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes à un règlement d'urbanisme pour un projet situé dans un PPAS :
 - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
 - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)
 - dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul)

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 12/05/2025 au 26/05/2025 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *le centre médical a été aménagé dans une ancienne station-service. La zone de recul s'en retrouve fortement minéralisée et peu avenante ;*

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

05/02/2025 : dépôt de la demande;

20/03/2025 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

24/03/2025: réception des compléments;

08/05/202 : début du délai de 45 jours pour notifier ARC ;

05/05/2025 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU ;

12/05/2025 au 26/05/2025 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

11/06/2025 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 05/05/2025 et émis le 19/05/2025 et joint à la demande ;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est mixte. La rue Engeland est bâtie d'un seul côté sur ce tronçon, l'autre rive étant le talus de la ligne du chemin de fer ;
- L'îlot comprend une grande entreprise implantée au Nord de la parcelle, et les autres rives de l'îlot sont affectées plus particulièrement au logement ;
- L'immeuble mixte n°38-40 sur lequel porte la demande est affecté au rez-de-chaussée à un cabinet médical, et à l'étage à un logement ;
- Le bâti environnant à droite de la demande est constitué d'habitations de gabarit R+2. L'immeuble présente un gabarit de R et R+1 à toiture plate, ce qui rend l'héberge de la maison voisine visible depuis l'espace public ;
- Le terrain présente une déclivité importante vers le Nord. Le rez-de-chaussée est encastré dans un haut talus naturel. Le premier étage dispose d'une terrasse et d'un petit jardin à hauteur de ce talus ;
- Un permis d'urbanisme a été délivré en 2017, ref. 16-43028-2016 pour la transformation d'un atelier avec commerce en cabinet médical et maintien d'un logement. Ce permis a été exécuté ;
- La zone de recul, accueillant anciennement les tanks de carburant, est entièrement minéralisée et occupée en stationnement pour 4 voitures ;

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

- Le projet vise :
 - L'extension du centre médical vers le premier étage
 - L'extension de l'immeuble afin de pouvoir y conserver une unité d'habitation ;
 - La requalification de la zone de recul en y aménageant un emplacement de stationnement supplémentaire ;

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

- Les activités du centre médical du rez-de-chaussée sont en pleine expansion, et les locaux sont saturés. Ce type de service reste peu présent dans cette partie de la Commune. L'extension l'activité à l'étage permet d'y ajouter deux cabinets de consultation, deux salles polyvalentes et des locaux pour le personnel ;
- D'autre part, l'appartement du premier étage doit être rénové. Le projet propose la transformation du premier étage pour l'extension du cabinet médical, et la construction d'un nouveau grand appartement deux chambres au deuxième étage ;
- Le cabinet MEDICALE (contraction de MEDI et CALEVOET) a pour but de développer un centre de soins géré par plusieurs médecins généralistes et soutenu par divers paramédicaux. Le quartier va connaître un déficit important de généralistes dans les années à venir et le demandeur souhaite faire grandir son groupement qui permet une prise en charge globale de la santé des habitants. Le cabinet joue un rôle social grâce à la présence d'un secrétariat ainsi que d'une accueillante qui accompagne les patients dans leurs recherches de soins ;
- L'emplacement est parfaitement adapté à ce type de service. Il présente une parfaite accessibilité et une bonne visibilité. Il est desservi en transports en commun par les arrêts de la STIB situés en face (arrêt Engeland : tram 18 et bus 40, 43, 60, N11). Le quartier est également accessible en train par la gare SNCB Calevoet qui se trouve à moins de 300 mètres au nord, sur la rue Engeland ;
- L'environnement urbain y est essentiellement résidentiel, et varié. On y trouve des immeubles à appartements, des habitations unifamiliales et la maison de repos Château d'Or. Des projets importants à venir sont à l'étude dans le quartier Calevoet. Le besoin de services collectifs ne pourra que croître dans ce contexte en plein développement, et son occupation diurne ne provoque aucune nuisance pour le voisinage ;
- D'un point de vue urbanistique, la rehausse du bâtiment permettra de le réaligner l'immeuble à l'échelle du quartier en habillant l'héberge voisine en attente, et en réduisant l'impact de son mur pignon aveugle ;
- Les extensions volumétriques n'accroissent pas l'emprise construite car elle se superposent au bâti existant. La rehausse de l'ensemble du volume du rez assure une transition d'angle harmonieuse avec le voisin au numéro 42 de la rue Engeland ;

- L'ajout d'un enduit lisse sur une isolation extérieure aux premier et deuxième étages uniformise les volumes existants et les extensions de manière à former un ensemble homogène et cohérent. Le rez de chaussée est repeint dans un ton plus foncé qui souligne l'horizontalité de la volumétrie ;
- Des panneaux aluminium laqué dans la couleur des châssis sont placés entre certaines baies. Ces éléments graphiques animent la façade par une disposition ludique des vides dans un volume plein ;
- Une pollution a été détectée dans la zone de recul. Suite aux analyses et procédures, l'IBGE a établi une déclaration de conformité concernant l'étude détaillée et l'étude de risque a été envoyée le 1er juillet 2016. La déclaration de conformité reprend l'obligation suivante :
 - « *Obligations remplies à condition de respecter les restrictions d'usage suivantes au niveau de la zone polluée :*
 - *interdiction de démolir la dalle de béton existante ;*
 - *interdiction de construire un bâtiment (à l'endroit de la pollution) ;*
 - *l'excavation de terres polluées ou le pompage d'eau polluée doit faire l'objet d'une autorisation préalable de Bruxelles Environnement. »*
 - Le contour de pollution est repris au plan de l'étude ABO joint au dossier ;

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

- en matière de programme :
 - le projet tend à pérenniser l'activité mixte tout en maintenant un logement afin d'assurer la continuité de cette fonction ;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - le projet propose une rehausse intégrée à l'ensemble ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - vu le contexte spécifique lié à l'historique de la parcelle, à savoir une ancienne station-service, le projet n'apporte pas de création de zones de pleine terre, vu la localisation de pollutions du sol ;
 - toutefois, il semble peu opportun de pérenniser un emplacement de stationnement supplémentaire alors que le quartier ne souffre pas de pénurie à ce propos ;
 - il est important de souligner que le projet participe à l'amorce du jardin de pluie de la chaussée de Saint-Job ;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - voir ci-avant ;
 - la situation existante de droit laisse apparaître une offre de 4 emplacements de stationnement extérieurs implantés au droit des anciennes citernes ;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, relatif à l'application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement)
 - Le projet supprime le logement existant au profit de l'extension du centre médial ;
 - La nouvelle unité d'habitation sera augmentée de 24 m² et présente de belles qualités d'habitabilité, ce qui s'inscrit dans les objectifs de la prescription ;
- En ce qui concerne le motif d'enquête, relatif à l'application de la prescription générale 0.7.1. du PRAS (équipements ne relevant pas des activités autorisées par les prescriptions particulières de la zone)
 - Le cabinet médical est un équipement d'intérêt public et collectif. En zone d'habitation au PRAS, les équipements sont autorisés :

Art 2.2. Ces zones peuvent aussi être affectées aux équipements d'intérêt collectif ou de service public et aux activités productives dont la superficie de plancher de l'ensemble de ces fonctions ne dépasse pas, par immeuble 250 m². Cette superficie est portée à 1.000 m² pour les équipements scolaires, culturels, sportifs, sociaux et de santé.
 - Il faut également préciser que le PRAS prévoit à l'art. 0.7 :

Art 0.7. Dans toutes les zones, les équipements d'intérêt collectif ou de service public peuvent être admis dans la mesure où ils sont compatibles avec la destination principale de la zone considérée et les caractéristiques du cadre urbain environnant.
 - La nature de cette activité (diurne) est compatible avec l'habitation. La continuité du logement est assurée par la présence de l'appartement au deuxième étage. La qualité du logement actuel est améliorée car, si le nombre de chambres est inchangé, sa surface est plus généreuse, et son aménagement respecte largement les normes d'habitabilité du RRU ;

- L'Art. « 5.1.1 Destination » du PPAS prévoit « *cette zone est destinée à l'usage mixte de logements et de petits commerces ou de services, pour autant que ces activités soient diurnes, non bruyantes, non polluantes et donc compatibles avec l'habitation* ».
- Enfin, à l'Art. « 5.2.1 Destination », le PPAS prévoit que « *la fonction commerciale n'a pas de localisation imposée dans le bâtiment* ».
- Le PRAS admet les équipements dans toutes les zones, complétant la mixité des fonctions et les services à la population. Le mécanisme d'abrogation implicite est d'application en ce que le PPAS ne permet pas l'application de cette prescription générale du PRAS. L'affectation d'équipement telle qu'envisagée est compatible avec le bâtiment dans lequel elle s'installe et répond à un besoin en équipements médicaux de proximité dans ce quartier en voie de densification à l'Ouest du chemin de fer. Elle est également compatible avec la zone d'habitation, et peut être autorisé dans cette zone ;
- En ce qui concerne le motif d'enquête, relatif à l'application de l'article 126§11 du CoBAT - dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions :
 - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) et dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) :
 - du fait de l'implantation particulière de la parcelle, le projet d'extension s'inscrit en limite arrière sans toutefois impacter la maison voisine de droite ;
 - de cette manière le projet contribue à améliorer l'intégration du bâtiment à l'entrée de la rue et à atténuer la présence de l'important talus surplombant le site ;
 - dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul :
 - La parcelle est reprise dans le titre particulier : Art. 5.2 : Zone 2.
 - Le PPAS prévoit que « *la zone de recul peut être aménagée de manière 'douce' permettant par exemple l'implantation de parkings avec de l'espace réservé à la plantation de hautes tiges et d'arbustes ou de haies basses* » ;
 - La présence des citernes enterrées et de la pollution limite la zone de plantation ;
 - Dans le permis délivré en 2017, la dalle en béton est découpée en deux endroits dans la zone non polluée permettant la plantation de petits arbustes. Le bac à plantes situé dans la prolongation du talus est également planté, et un second bac à plantes est prévu dans la partie Sud de la zone de recul ;
 - Au vu du développement de l'activité du centre médical, le projet prévoit un emplacement de parking supplémentaire en dalles gazon au droit de la zone plantée au pied du talus. La superficie perméable est donc inchangée. Des espaces en pleine terre plantés sont également maintenus dans cette zone. Pour accueillir la mobilité douce, des arceaux pour vélos y sont également ajoutés ;
 - Vu les spécificités des lieux (perspectives urbaines vers la gare de Uccle-Calevoet) et la localisation particulière du projet implanté au droit d'une ancienne station-service, il n'y a cependant pas lieu de tolérer le stationnement supplémentaire ;
- En ce qui concerne le motif d'enquête, relatif à l'application de l'article 126§11 du CoBAT – dérogations au PPAS :
 - Art. 5.2.6 Toitures (idem 5.1.6) – *D'une manière générale, les toitures sont à deux ou plusieurs versants*
 - Le projet déroge en ce que la toiture est plate ;
 - Cette dérogation est justifiée par la volumétrie anguleuse et irrégulière de l'immeuble, et sa configuration en angle de rue. La mise en place d'une toiture plate permet de simplifier la volumétrie architecturale. Elle s'aligne également de manière harmonieuse avec la toiture plate du voisin de droite ;
 - Art. 5.2.7 Aspect et matériaux - *Les façades principales seront en matériaux de parement, de teinte naturelle ou peintes dans des tons clairs*
 - Le projet déroge en ce que les façades des étages sont réalisées en enduit lisse ;
 - La dérogation est justifiée par la mise en place d'une technique simple permettant de recouvrir les parties de façade existantes et nouvelles à l'aide d'un matériau isolant et d'une finition harmonieuse à faible épaisseur, ne nécessitant pas de reprise de parement et ne surchargeant pas l'immeuble. Les façades existantes disposant déjà d'un parement en brique, l'ajout d'un isolant et d'un nouveau parement nécessiterait une surépaisseur excessive des façades existantes ;

- L'enduit est réalisé dans une teinte claire et se conforme avec les tons clairs précisés au PPAS. Il se conforme avec l'architecture des bâtiments voisins, puisque les numéros 44 et 46 de la rue Engeland sont également recouverts d'un cimentage lisse peint dans un ton clair. Il en va de même pour le récent immeuble de la rue du Roseau et pour les grands ensembles de la rue du Château d'Or ;

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

- Renoncer à l'aménagement d'un emplacement de stationnement supplémentaire, au profit d'un développement paysager de surface ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le développement du centre médical sera assuré ;
- d'être accessoires en ce que le projet sera davantage intégré aux perspectives urbaines de la rue Engeland ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite ;
- de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que la zone de recul ne recevra pas d'emplacement de stationnement supplémentaire ;

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 5.2.6 et 5.2.7, et règlement régional d'urbanisme, articles 4 et 6 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 11/06/2025
Objet n°08

Dossier 16-47915-2024 - Enquête n°119/25

Situation : Rue des Carmélites 125

Objet : transformer et étendre une maison unifamiliale en vue d'y aménager 2 logements

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47915-2024 introduite, en date du 31/12/2024 ;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à transformer et étendre une maison unifamiliale en vue d'y aménager 2 logements sur le bien sis Rue des Carmélites 125 ;

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 12/05/2025 au 26/05/2025 inclus et l'absence de réclamation ou observation ;

DEMANDE D'AVIS DU FONCTIONNAIRE DELEGUE (à effacer le cas échéant) :

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

Considérant que la demande déroge également aux articles 16, 17 et 18 du Titre II du règlement régional d'urbanisme, ces dérogations n'étant pas soumises aux mesures particulières de publicité;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

31/12/2024 : dépôt de la demande;

11/02/2025 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

28/03/2025: réception des compléments;

12/05/2025 : début du délai de 45 jours pour notifier ARC ;

08/05/2025 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU ;

12/05/2025 au 26/05/2025 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

11/06/2025 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 08/05/2025 ;

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 apparaître ce qui suit :

- Le quartier dans lequel se situe la demande est bâti de maisons unifamiliales et petits immeubles de logements multiples plus récents ;
- La maison faisant l'objet de la demande est implantée en ordre fermé et à l'alignement le long de la rue Vanderkindere, dans le tronçon compris entre la rue de Boetendael à l'Ouest et la rue de la Mutualité à l'Est ;
- La maison, datant du début du XXème siècle présente un gabarit R+1+toiture à versants, et ce dans un contexte urbanistique cohérent. Cependant la maison voisine de droite présente un gabarit plus important ;
- Le jardin privatif est orienté au Sud ;

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

- Transformer et agrandir la maison au moyen d'une extension arrière, en vue d'y accueillir 2 logements ;

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

- La maison offre une superficie hors sol de 144 m², ce qui est peu propice à une densification interne. Cependant le projet présenté ne présente pas de dérogations au Titre I du RRU ;
- Toutefois l'immeuble est situé dans une zone principalement représentée par des maisons unifamiliales;
- Les qualités patrimoniales intrinsèques de la maison ne figurent pas dans le dossier. Néanmoins, la façade principale est préservée hormis le remplacement des châssis par des menuiseries en PVC de ton blanc, ce qui n'est pas souhaitable pour des raisons de durabilité ;

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

- en matière de programme :
 - le projet propose la création de deux logements de petites capacités de 1 et 2 chambres à coucher. Le logement inférieur verra sa chambre installée en façade avant et sera directement confrontée au trottoir de la rue, ce qui n'est pas optimal vu le trafic automobile le long de cette voirie et l'orientation de cet espace au Nord;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - la modification du gabarit au rez-de-chaussée s'inscrivant dans le développement des constructions voisines, permet d'améliorer les qualités d'habitabilité des espaces, mais propose cependant un logement de 1 chambre ayant accès au jardin ;
 - la lucarne exécutée au niveau du versant avant de la toiture est relativement impactante et permet difficilement de conserver la lecture de ce volume.
 - Elle permet l'amélioration de l'usage des espaces sous combles;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - le jardin présente peu de qualités paysagères et sera à l'usage du logement inférieur d'une capacité de 1 chambre à coucher ;
 - la toiture plate de l'extension permet l'aménagement d'une terrasse pour le logement principal et nécessitant d'observer des reculs afin de répondre aux dispositions du Code Civil en matière de vues ;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - la maison ne dispose pas de garage privatif et la zone subit une pression en matière de stationnement en voirie;
 - le bien est situé en zone B en matière d'accessibilité du RRU;
 - le projet ne prévoit pas l'aménagement d'un espace pour vélos, ce qui n'encourage pas l'usage des modes de déplacements actifs;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - la demande est muette quant au maintien et à l'usage d'une citerne de récupération des eaux de pluie existante probablement située sous la terrasse arrière;

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

- En ce qui concerne l'application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) :
 - Le projet de division de la maison met à mal les qualités spatiales d'origine de l'immeuble et les espaces au rez-de-chaussée présentent peu de qualités d'habitabilité;
 - La faible largeur entre les deux murs mitoyens (5,2 m intérieurs) alliée à la présence des volées d'escaliers est peu propice à l'aménagement d'espaces de vie larges, fonctionnels et confortables, et l'espace sous comble est résiduaire en tant que complément d'espace de vie pour le logement du haut ;
 - Le bien présente une nomenclature de maison unifamiliale au même titre que les constructions voisines ;
 - La densification du quartier ne peut se faire au détriment de logements pour familles, d'autant que la maison existante bénéficie d'un beau jardin de ville et s'implante à proximité de nombreux équipements, commerce et parcs;
 - Il y a lieu de conserver la maison de type début du 20ème siècle qui n'avait pas subi de transformations, et qui présente une typologie évidente de maison unifamiliale;
 - Cette maison permettra de répondre au besoin de logement de familles;

- Le nombre d'appartements proposé surdensifie de manière excessive ce petit immeuble de 144 m² (hors sol), ce qui ne peut s'envisager;
- Les logements proposés sont petits et les aménagements peu qualitatifs (chambre au rez rue en façade avant dans une rue fort fréquentée, logement sous toit éclairé majoritairement par des fenêtres de toit et peu confortable, ...);
- La maison ne comprend pas de garage, la surdensification de celle-ci risque d'entraîner des problèmes supplémentaires en terme de stationnement et de mobilité;
- La division de la maison engendrerait inévitablement une perte des qualités patrimoniales de celle-ci par la mise en œuvre des travaux à réaliser pour se conformer aux conditions du SIAMU et ce, sans produire des espaces qualitatifs et polyvalents en termes d'ameublement;

Considérant que, telle que présente, la demande ne répond pas, au terme de la procédure ci-avant décrite, au bon aménagement des lieux.

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
Séance du 11/06/2025
Objet n°09

Dossier 16-48051-2025 - Enquête n°112/25

Situation : Rue du Château d'Eau 81

Objet : transformer et étendre une maison unifamiliale afin d'y aménager 3 logements

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-48051-2025 introduite, en date du 21/03/2025 ;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à transformer et étendre une maison unifamiliale afin d'y aménager 3 logements sur le bien sis Rue du Château d'Eau 81 ;

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

- L'application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;
- L'application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) ;

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation de la construction - façade avant)
 - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
 - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 12/05/2025 au 26/05/2025 inclus et l'absence de réclamation ou observation ;

DEMANDE D'AVIS DU FONCTIONNAIRE DELEGUE :

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

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

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

21/03/2025 : dépôt de la demande;

05/05/2025 : début du délai de 45 jours pour notifier ARC ;

05/05/2025 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU ;

12/05/2025 au 26/05/2025 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

11/06/2025 : 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 Technique de la Voirie sollicité en date du 05/05/2025, et sera rendu en cours de procédure ;

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 05/05/2025 et émis le 23/05/2025 et joint à la demande ;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- La parcelle est catégorisée comme une zone d'habitation dans le plan régional d'affectation du sol (PRAS). Elle se trouve en outre à moins de 20 mètres d'un arbre remarquable (Ginkgo biloba - "Passage Bolein") repris à l'inventaire des Entités Monuments & Sites ;
- La maison faisant l'objet de la demande s'inscrit dans un contexte aux typologies bâties variées. A l'image de la majorité des constructions jalonnant la rue du Château d'eau, elle dispose toutefois d'un gabarit en rez-de-chaussée+2 étages avec une toiture à deux versants. Elle partage une mitoyenneté avec une maison unifamiliale sur son extrémité gauche (depuis la rue) et développe ensuite trois façades. La parcelle voisine de droite, en dent creuse, permet l'accès à la crèche « Youplaboum » implantée en cœur d'îlot ;
- De style éclectique, la maison a été construite à une date inconnue. Des plans d'archives issus d'un permis de bâtir introduit en 1941 nous renseignent cependant que le corps principal de la maison est antérieur à cette date. Diverses annexes lui ont ensuite été greffées, dont celle relevant du permis de bâtir ci-mentionné. Un autre permis de bâtir a été déposé en 1956 afin de démolir deux anciens hangars (un adjoint à la maison et un second au niveau du passage d'accès actuel de la crèche), de proposer une nouvelle façade au droit de ces hangars démolis, et de construire un volume accueillant des garages, un atelier et un poulailler en façade arrière. Considérant les plans de ces deux permis de bâtir comme situation de droit, la situation de fait n'en diffère que légèrement au niveau des annexes en façade arrière. La maison n'a en effet pas subi de transformation majeure depuis lors ;
- Dans sa configuration actuelle, la propriété de 655 m² se compose donc du corps principal de la maison (rez-de-chaussée +2 étages avec un sous-sol), d'un ensemble de petites annexes (d'un seul niveau) en façades arrière et latérale, et de deux volumes de garage et de stockage en lisière du jardin. Ces différentes entités bâties s'articulent autour d'une cour bétonnée à laquelle il est possible d'accéder depuis la rue via un passage longeant la façade latérale ;
- L'agencement du site semble totalement nier le vaste et luxuriant jardin arboré en fond de parcelle. Le volume de garages (y compris le poulailler et l'atelier), par sa configuration et son usage actuel, génère en effet une scission physique et visuelle entre la maison et son jardin. Cette sensation de déconnexion est d'autant plus marquée par la déclivité naturelle du terrain (1,10 m de différences entre le niveau bas du jardin et le niveau de plancher du rez-de-chaussée), qui complique pour le moment l'accès au jardin.
- L'ensemble des entités bâties se trouvent dans un mauvais état général. De style éclectique, la façade avant de la maison principale est travaillée mais a visiblement souffert des affres du temps. A l'intérieur, aucun élément de décor significatif subsiste. Les annexes attenantes sont peu qualitatives et sont à l'origine d'une spatialisation dysfonctionnelle ainsi que d'une sensation volumétrique décousue. Peu entretenu, le jardin a progressivement colonisé la toiture des garages ainsi que la palissade mitoyenne avec la crèche ;
- L'accès à la cour de la maison est filtré par un aménagement édifié à la suite du permis de bâtir de 1956. Par son écriture et sa matérialité, cette « façade » s'inscrit dans la continuité de la maison principale. Sa teinte claire, qui contraste avec les briques rouges de la maison, l'en distingue toutefois nettement. Cet aménagement présente la singularité de se prolonger sur la parcelle voisine afin de signifier l'entrée de la crèche. L'ensemble architectural ainsi généré apparaît important à conserver et à valoriser ;

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

- L'objet de la demande porte sur la division et l'extension de la maison unifamiliale. Le projet prévoit la création de 3 unités d'habitation à travers la transformation du corps principal de la maison et de ses garages, ainsi qu'au moyen de deux extensions ;

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

- L'achat de la maison par les nouveaux propriétaires s'inscrit dans un projet de vie. Ils souhaitent donner un second souffle à cette propriété afin de s'y établir. Le financement de ce projet implique la création de trois unités dont deux seront destinées à la location. Leur objectif est d'y développer des espaces qualitatifs en profitant des avantages intrinsèques du site et en réutilisant au maximum le bâti existant ;
- Concernant leur appartement, les propriétaires souhaitent disposer de trois chambres, de deux salles de bain, d'une entrée avec vestiaire, d'une buanderie indépendante, ainsi que d'un espace de vie généreusement ouvert sur le jardin. Pour les deux autres appartements, ils souhaitent aménager des deux chambres afin de répondre aux besoins du quartier. Il leur tient à cœur de proposer des logements aux confortables espaces de vie traversants et dotés d'extérieurs privés ;

- Le projet développe trois logements de qualité en complétant la maison existante par deux extensions, à rue et en façade arrière. Ces dernières ont été imaginées afin de s'intégrer au mieux dans leur contexte ainsi que pour valoriser les atouts de la parcelle ;

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

- en matière de programme, d'implantation et de gabarit :
 - L'ambition du projet est de réemployer au maximum le bâti existant et de lui adjoindre des extensions justement dimensionnées afin de répondre aux besoins des propriétaires en créant trois logements de qualité. L'enjeu est de concevoir un projet global et cohérent prenant en compte les singularités du site et de son contexte, tout en valorisant les atouts de la parcelle, pour le moment, peu exploités ;
 - Par leur implantation, les garages se trouvent naturellement au pivot de la maison et de son jardin. En raison de leur configuration et de leur usage actuel, ils constituent toutefois un obstacle à leur interaction. Afin d'exploiter cette opportunité, le projet prévoit de transformer les garages en pièce de vie. Totalement évidés et généreusement percés, ils ne se heurtent plus au jardin mais rentrent en dialogue avec lui. Ils sont reliés à la maison principale par une extension, formant ainsi l'appartement des propriétaires. L'extension se compose d'un salon complétant le séjour et d'un vaste hall d'entrée idéalement placés à l'articulation avec les pièces de nuit. Ces dernières se trouvent en partie dans l'extension et en partie dans la maison existante. Celle-ci est totalement réorganisée autour de la cage d'escalier qui est maintenue. Deux petites chambres y sont créées à rue et profitent d'une salle de bain et d'un WC afin de composer un espace enfants ou invités. Une suite parentale est enfin aménagée côté jardin et s'ouvre sur celui-ci via un bras paysagé dégagé grâce aux démolitions des anciennes annexes. Là où la déclivité naturelle du terrain complique aujourd'hui l'accès au jardin, les différences de niveau projetées dans l'appartement sont assumées et participent à séquencer les espaces, et à projeter l'habitant vers le jardin. Par son dynamisme et ses jeux de pente, la volumétrie de l'extension accompagne également ce parcours vers le jardin ;
 - Deux appartements sont ensuite aménagés au premier et au second étage. Ils s'organisent autour de la cage d'escalier existante et se développent à moitié dans la maison existante et dans une extension. Cette dernière a été imaginée pour compléter le volume existant tout en s'intégrant à son environnement urbain. Pour ce faire, l'extension est placée en retrait du front de rue. Ce décalage horizontal permet de la percevoir indépendamment dans la séquence urbaine, et l'inscrit dans le rythme morphologique de la rue du Château d'eau caractérisée par des décalages verticaux (par détachement de corniches) en raison de sa déclivité abrupte. L'extension s'assoit respectueusement sur la « façade » de la dent creuse. Celle-ci est restaurée, le portail en bois est remplacé par une ferronnerie dégageant une perspective sur le fond paysagé et arboré de la parcelle, et une porte d'accès (elle aussi en ferronnerie) est créée en respectant le rythme de plein et de vide initial. Ce rythme a d'ailleurs inspiré le dessin de façade de l'extension qui cherche ainsi à dialoguer avec l'existant. En plan, le séjour des deux appartements est placé dans l'extension afin de profiter de ce volume totalement libre et traversant. Des terrasses privatives sont créées dans le retrait décrit plus haut. Elles offrent d'une vue qualitative sur la rue et en particulier sur l'arbre remarquable se trouvant juste en face. Orientées nord-est, elles profiteront d'une belle lumière en début de journée et seront abritées des rayonnements solaires en été. Leurs garde-corps en ferronnerie reprennent le langage des deux portails et confèrent son identité à l'intervention. Les pièces de nuit sont agencées dans la partie existante, et se composent d'une chambre parentale côté jardin, d'une chambre d'enfant côté rue, d'un WC indépendant et d'une confortable salle de bain / buanderie. Les plans des deux appartements se superposent afin de faciliter les passages techniques. Au deuxième étage, la troisième unité est aménagée en sous-toiture. Afin de gonfler le volume de la chambre parentale sans dénaturer le gabarit initial de la maison, une lucarne est projetée en façade arrière. De la même manière, le niveau de corniche de l'extension (en façade arrière) est rehaussé par rapport à la maison existante ;
 - Le projet prévoit enfin le réaménagement des caves afin d'y aménager un espace de stockage pour chaque unité, un local compteurs ainsi qu'un local poubelles. La hauteur sous plafond existante des caves est relativement restreinte, en moyenne de 1,90m. Or, les maîtres d'ouvrage souhaitent isoler le plafond de celles-ci afin d'améliorer les performances énergétiques de la maison. Dès lors, cette hauteur sous plafond eut davantage été réduite, c'est pourquoi le projet prévoit de creuser le sol des caves afin de retrouver 2,20m de hauteur sous plafond isolé ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :

- Le projet prévoit de diminuer la surface bâtie au sol par rapport à la situation de droit. Cela s'explique notamment par la démolition des différentes annexes se trouvant en façade latérale ainsi que le long du mitoyen avec le numéro 83 ;
- Le projet prévoit également d'augmenter la surface perméable disponible sur la parcelle. Cela résulte notamment de la suppression de la cour bétonnée ainsi que de la démolition des annexes, lesquelles sont en partie rendues au jardin. Si la cour d'entrée demeure imperméable (afin d'accueillir les stationnements vélos et voiture + entrée), le reste des espaces extérieurs sont perméabilisés. Deux terrasses minérales mais perméables sont aménagées, respectivement en lien avec le salon et le séjour, et les autres espaces extérieurs sont imaginés en pleine terre ;
- Aucun abattage d'arbre n'est prévu dans le cadre du projet. A l'inverse, ce dernier inclut la plantation de diverses espèces indigènes de plantes et d'arbustes (aubépine, érable champêtre, charme), ainsi que la création de 116 m² de toiture végétalisée extensive et de bac à plantes. Des nichoirs parsèment les interventions projetées, traduisant d'autant plus l'engagement du projet au développement de la biodiversité urbaine, et augmentant in fine son CBS (Coefficient Biotope de Surface) ;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - La transformation des garages en pièces de vie ainsi que le réaménagement global de la parcelle implique la réduction du nombre de stationnements disponibles. Seules deux places de parking automobiles sont en effet maintenues au niveau de la cour d'entrée couverte. Outre les motivations architecturales et paysagères, ce parti-pris se justifie par la forte connexion du site au maillage de transport en commun urbain. Il se trouve en effet :
 - À 5 minutes à pied de l'arrêt de tram et de bus Rittweger (lignes 18 et 43) ;
 - À 10 minutes à pied de la gare d'Uccle Calevoet (train, tram, bus) ;
 - À moins de 10 minutes à pied de trois espaces Cambio (Danco, Wagon, Calevoet) ;
 - À 13 minutes à pied de l'arrêt de tram Dieweg (lignes 92 et 97) ;
 - Le projet prévoit par ailleurs la création de 10 stationnements vélos. Il s'agit ainsi de favoriser ce mode de déplacement doux, d'autant que la parcelle se trouve à proximité directe de différents itinéraires cyclables. Le nombre de stationnement vélo a été déterminé en prévoyant 1 stationnement par oreiller. Enfin, la parcelle se trouve dans un environnement urbain à proximité de toutes les commodités. Pour ces différentes raisons, la réduction du nombre de stationnements automobiles nous semble justifiée ;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - Le projet prévoit de connecter les toitures des annexes arrières et du versant arrière du corps principal de la maison à une citerne d'eau de pluie (capacité de 12 000L). De cette manière, l'eau stockée pourra être réemployée pour les usages suivants : robinets de service et d'entretien, wc et buanderies, tandis que le trop-plein sera rejeté à l'égout. Le versant avant du corps principal de la maison et de l'extension ne sont pas raccordés à la citerne en raison de la forte déclivité naturelle du site. Il est prévu de rejeter à l'égout les eaux de pluie qui y seront récoltées ;
 - Le projet prévoit par ailleurs d'augmenter la surface perméable disponible sur la parcelle. Cela résulte notamment de la suppression de la cour bétonnée ainsi que de la démolition des annexes, lesquelles sont en partie rendues au jardin. Si la cour d'entrée demeure imperméable (afin d'accueillir les stationnements vélos et voiture + entrée), le reste des espaces extérieurs sont perméabilisés. Deux terrasses minérales mais perméables sont aménagées, respectivement en lien avec le salon et le séjour, et les autres espaces extérieurs sont imaginés en pleine terre ;
- en matière d'aspects architecturaux et d'intégration patrimoniale :
 - De style éclectique, la façade avant propose des jeux de calepinage travaillés. Elle est notamment rythmée par des linteaux arqués, ainsi que par des horizontales blanchies dont la teinte s'est estompée avec le temps. La façade latérale est aveugle et se compose de briques foncées ponctuellement dissimulées derrière les traces d'un ancien enduit. Également en briques, la « façade » de la dent creuse se caractérise par sa teinte blanche. Elle dispose d'un socle en briques peintes en noir, alors que le socle de la maison se compose d'un cimentage gris clair. En façade arrière, la maison principale est cimentée tandis que ses annexes sont enduites. Les châssis existants sont en bois, de teinte foncée en façade avant, et de teinte blanche en façade arrière. La maison dispose d'une toiture en ardoises synthétiques, tandis que ses annexes sont coiffées de fibrociment ou d'une étanchéité bitumineuse ;
 - Le projet prévoit le ravalement de la façade avant afin de lui redonner tout son caractère. Les châssis y seront remplacés à l'identique, mais en aluminium dans une teinte foncée. Afin de

s'insérer dans son contexte, l'extension à rue se pare de briques dans une teinte claire. Elle rentrera ainsi en dialogue avec son socle existant (c'est à dire la « façade de la dent creuse ») et se distinguera de la maison principale. Les ferronneries des portails et des garde-corps sont prévues dans la même teinte que les châssis et participeront à donner son identité à l'extension tout en conférant une unité au projet dans son ensemble. La toiture de l'extension épouse celle de la maison existante, et toutes deux se parent de tuiles rouges. En façades latérale et arrière, le volume principal est enduit dans une teinte claire alors que les extensions au rez-de-chaussée sont habillées de briques claires assises sur un socle en béton. Les nouveaux châssis sont projetés en aluminium dans une teinte foncée comme en façade avant. Les toitures de ces extensions sont végétalisées de manière extensive ;

- Un soin particulier sera apporté aux travaux d'isolation dans les parties neuves comme dans les parties rénovées. Les façades latérales et arrière de la maison existante seront isolées par l'extérieur, tandis que la toiture de celle-ci sera isolée par l'intérieur. Les extensions neuves profiteront d'une isolation thermique par l'extérieur sur l'ensemble de leurs enveloppes hors sol. Les châssis de la façade avant seront remplacés, et au même titre que les autres châssis du projet, ils seront équipés de vitrages offrant de très bonnes performances thermiques et phoniques. Chaque unité sera individuellement dotée d'une chaudière gaz à condensation ainsi que d'une ventilation double flux. Les caves seront ventilées et leurs plafonds seront isolés ;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, relatif à l'application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) :
 - Le projet améliore les qualités paysagères de la parcelle en prévoyant son importante désimperméabilisation et en y prévoyant de nombreuses plantation arbustives;
- En ce qui concerne le motif d'enquête, relatif à l'application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) :
 - La maison existante présente peu de qualités intrinsèques d'habitabilité et tire peu parti de son contexte paysager ;
 - Le logement existant présente une superficie de 276 m², que le projet porte à 278 m², ce qui permet de répondre aux objectifs de la prescription ;
- En ce qui concerne le motif d'enquête, relatif à l'application de l'article 126§11 du CoBAT - dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions :
 - RRU Titre 1 – Article 3 : Implantation :
 - L'extension à rue est aménagée en retrait de l'alignement de bâtisse. Ce retrait de 2m environ résulte d'un parti-pris architectural afin d'intégrer l'extension dans la séquence urbaine. En effet, ce décalage s'inscrit naturellement dans la rue du Château d'eau, laquelle est caractérisée par une succession de décalages verticaux en raison de sa déclivité naturelle. Ce retrait semble important afin de justement insérer le projet dans son environnement ;
 - RRU Titre 1 – Article 4 : Profondeur :
 - Le projet prévoit la transformation des anciens garages en espace de vie. Afin de les relier à la maison principale, une extension est aménagée et une partie de celle-ci est profonde de plus de 3 mètres par rapport au profil mitoyen du numéro 83. Dans la mesure où un retrait latéral de plus de 3 mètres est respecté pour le morceau de l'extension en question ;
 - Cette intervention, ponctuelle, permet d'améliorer les qualités d'habitabilité du logement principal, sans porter atteinte à l'immeuble voisin ;
 - RRU Titre 1 – Article 6 : Hauteur :
 - Dans la continuité du corps principal de la maison, le mur mitoyen du numéro 83 n'est pas aménagé dans les règles de l'art. Le projet prévoyant l'aménagement d'une extension contre ce mur mitoyen, il semble important de régulariser cette situation à l'aide d'un mur mitoyen rehaussé jusqu'au niveau d'acrotère de l'extension projetée. Pour ce faire, une dérogation est sollicitée pour la rehausse partielle de ce mur mitoyen sur une hauteur de +/- 35cm et une profondeur de 570cm. Cette dérogation paraît d'autant plus acceptable que la modification de mitoyenneté n'engendrerait aucune perte de lumière pour le voisin concerné ;

Considérant qu'au regard de la dérogation au Titre II du RRU, le projet suscite les observations suivantes :

- RRU Titre 2 – Article 10 : éclairage naturel :

- Au premier étage, une chambre de 12,14 m² est aménagée côté rue pour l'unité 2. Cette chambre dispose d'une fenêtre dont la surface nette éclairante, de 1,64m², n'est pas suffisante au regard du RRU. La fenêtre en question se trouvant en façade avant, le projet a souhaité conserver la baie existante et reproduire une menuiserie à l'identique afin de ne pas dénaturer la composition initiale. Cette dérogation est compensée par les qualités spatiales de la chambre ;

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

- Renoncer à un emplacement de stationnement de sorte à contenir le parking sous l'emprise du volume du 1^{er} étage ;

- Prévoir la réinfiltration des eaux de pluie sur la parcelle ;

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 le projet sera davantage intégré à son environnement bâti et paysager ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que l'impact du stationnement sur le projet sera réduit ;

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 règlement régional d'urbanisme, articles n°3, 4 et 6 du Titre I et n°10 du Titre II – 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 11/06/2025
Objet n°10

Dossier 16-47893-2024 - Enquête n°101/25

Situation : Chaussée de Waterloo 1076-1078

Objet : démolir une maison unifamiliale et un garage en fond de parcelle, construire un immeuble de rapport (1 commerce et 12 unités de logements)

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47893-2024 introduite, en date du 17/12/2024 ;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à démolir une maison unifamiliale et un garage en fond de parcelle, construire un immeuble de rapport (1 commerce et 12 unités de logements) sur le bien sis Chaussée de Waterloo 1076 – 1078 ;

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

- L'application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots);
- L'application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement);
- L'application de la prescription particulière 3.3.a)2 3 du PRAS (superficie de plancher des commerces comprise entre 200 et 1000 m²);
- L'application de la prescription particulière 3.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions);

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/05/2025 au 20/05/2025 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *Perte d'ensoleillement, d'intimité et de vues dégagées pour les maisons voisines implantées avenue Montana ;*
- *Perte d'ensoleillement, d'intimité et de vues dégagées vers les jardins de l'avenue Montana et la Forêt de Soignes pour un immeuble faisant face au projet de l'autre côté de la chaussée de Waterloo ;*
- *Hauteur excessive ;*
- *Manque de qualités architecturales du projet ;*
- *Nuisances en matière de stationnement ;*
- *Nuisances probables liées au type de commerce ;*
- *Quid du maintien de l'arrêt de bus ;*
- *Le remplacement des barrières végétales vis-à-vis des jardins avenue Montana, par un mur est dommageable pour la biodiversité et pour la perméabilité paysagère de l'îlot ;*
- *Craintes quant à la stabilité des constructions environnées suite au chantier et aux excavations ;*
- *Le projet présente de nombreuses dérogations au RRU non sollicitées ; Ainsi, la dérogation à l'article 7 du titre 1 du RRU, visée par l'avis d'enquête publique, est erronée. En revanche et surtout, dès lors que l'on est en présence d'une construction en mitoyenneté, il ressort de l'examen du dossier de demande que le projet présente de nombreuses dérogations au RRU, à savoir:*
 - *Une dérogation à l'article 5 du titre 1 du RRU ;*
 - *Une dérogation à l'article 6 du titre 1 du RRU ;*
 - *Une dérogation à l'article 6 du titre VIII du RRU ;*
 - *Une dérogation à l'article 11 du titre 1 du RRU.*

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

17/12/2024 : dépôt de la demande;

24/01/2025 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

03/03/2025: réception des compléments;

17/04/2025 : début du délai de 45 jours pour notifier ARC ;

25/04/2025 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU et des instances à consulter dans le cadre de la procédure :

- Bruxelles-Mobilité ;
- de De Lijn ;
- le TEC ;
- Vivaqua ;

06/05/2025 au 20/05/2025 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

04/06/2025 : séance publique de la Commission de concertation, et report d'avis ;

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 25/04/2025, et émis le 02/05/2025 :

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

Arbres à haute-tige :

Considérant que :

- Le projet prévoit l'abattage de 7 sujets dont la majeure partie se situent en zone constructible. Il s'agit de deux houx, deux lauriers et trois ifs.
- Seul un jeune châtaignier implanté en fond de parcelle est conservé.
- Bien que les contraintes induites par le chantier nécessitent l'abattage de nombre de ses arbres, y compris l'if à proximité du garage, l'if implanté le plus en fond de parcelle pourrait quant à lui être conservé. En effet l'if possède de très nombreux bienfaits pour la biodiversité locale (nourriture, abri) et croit assez lentement, ce qui permettra au châtaignier de se développer sans trop de contraintes.
- Le projet prévoit de replanter plusieurs sujets haute-tige dans sa note explicative, mais un seul arbre figure sur les plans projetés, les autres plantations représentées étant au mieux de grands arbustes.
- Le projet prévoit également de nombreuses plantations arbustives, mais sans préciser leurs essences ou leurs dimensions hormis leur sélection dans les listes de Bruxelles environnement.
- Le projet prévoit plusieurs volumes de toitures vertes extensives.

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

- Conserver l'if le plus en recul et le protéger de façon adéquate durant toute la durée du chantier ;
 - Détailler d'avantages les replantations prévues au travers d'un plan de plantation complet avec essences et dimensions projetées.
- l'avis du Service Technique de la Voirie sollicité en date du 25/04/2025, et sera rendu en cours de procédure ;
 - l'avis du Service de l'Environnement sollicité en date du 25/04/2025, et émis le 19/05/2025 :
Considérant le projet à savoir démolir une maison unifamiliale et un garage en fond de parcelle, construire un immeuble de rapport (1 commerce et 12 unités de logements)
Considérant qu'il est prévu :
 - L'abattage de houx if laurier ;
 - Le maintien du châtaignier ;
 - Des CEP totalisant 15m³ ;
 - L'usage des eaux de pluies uniquement pour les robinets extérieurs ;
 - Une gestion des trop plein vers les massifs d'infiltrations horizontaux ;*Avis favorable à condition de*
 - Réutiliser les eaux de pluies dans les WC, les buanderies et pour l'arrosage ;
 - Demander un permis d'environnement de classe 2 (parking de 13 places, BO, ...)

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

- l'avis de Bruxelles-Mobilité sollicité en date du 25/04/2025, et émis le 30/04/2025 ;
- l'avis de De Lijn sollicité en date du 25/04/2025 et émis, et sera rendu en cours de procédure ;
- l'avis du TEC sollicité en date du 25/04/2025, et sera rendu en cours de procédure ;
- l'avis de Vivaqua sollicité en date du 25/04/2025, et émis le 07/05/2025 ;

Vu l'avis défavorable du SIAMU émis le 03/06/2025 ;

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 bordé par la chaussée de Waterloo, axe structurant de la Commune d'Uccle, et qui présente une variété de typologies et d'implantations d'immeubles ;
- La parcelle n°1078 chaussée de Waterloo est actuellement occupée par un bloc de garages comprenant trois emplacements, situé en fond de parcelle. La parcelle n°1076, quant à elle, abrite une

maison et ses annexes, sans grand intérêt architectural, qui est actuellement utilisée comme salon de massage et d'esthétique (situation de fait) ;

- Malgré l'existence de constructions sur les deux parcelles, leur configuration actuelle crée une sorte de "dent creuse" dans le tissu urbain, notamment en raison du faible pourcentage de bâti sur le terrain.
- Le projet vise à restructurer et densifier cette zone tout en s'intégrant harmonieusement dans l'environnement urbain existant ;
- Le bâti environnant est marqué par une rupture de typologie entre la chaussée et les rues perpendiculaires, plus anciennes et résidentielles ;
- L'immeuble de droite (n°1088) présente un gabarit R+2+Toiture à versants ;
- La parcelle de gauche (n°1072) est bâtie fortement en retrait par rapport à l'alignement et comporte un garage automobile. Ensuite, en amont, les parcelles sont bâties par des constructions modestes, représentatives de la première urbanisation de la chaussée, et offrant des zones de recul paysagères ;
- Le couvert végétal est assez peu qualitatif le long de la chaussée, contrairement à ce qui peut être observé au sein des parcelles situées le long de l'avenue Montana ;
- Le relief est marqué par une pente descendante de gauche à droite et ascendante de l'avant vers l'arrière de la parcelle ;
- Les affectations et la mixité sont marquées par des rez-de-chaussée offrant des affectations mixtes et les étages étant à l'usage de logements ;

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

- La démolition de la maison d'habitation située sur la gauche de la parcelle, ainsi que du volume de garage situé à l'arrière du terrain ;
- La construction d'un immeuble en recul, mitoyen à la construction voisine de droite, et comprenant 12 unités de logements (dont 1 PMR), 1 commerce, et 11 emplacements de stationnement pour voitures, 2 emplacements pour motos, et 25 emplacements pour vélos ;
- La création d'un jardin collectif ;

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

- L'état actuel des bâtiments montre une légère dégradation de la maison, qui, malgré son utilisation, n'a pas fait l'objet de rénovations ni d'un entretien régulier ces dernières années. Sur le plan architectural, la structure ne présente aucun intérêt particulier justifiant sa conservation. En outre, les constructions existantes ne respectent pas l'alignement des bâtiments voisins, rompant ainsi l'harmonie visuelle avec les édifices environnants. Le garage, quant à lui, est resté dans son état d'origine et sert actuellement de lieu de stockage pour des véhicules destinés à la déchèterie. Ce volume ne présente également aucun intérêt architectural qui justifierait sa conservation, d'autant plus qu'il est situé en intérieur d'îlot. Les abords des deux terrains présentent des aménagements variés. Sur le terrain de gauche (n°1076), une partie est recouverte de dolomie, tandis qu'une petite zone verte, située en fond de parcelle, est agrémentée de quelques arbres, dont un châtaignier ;
- Le terrain de droite (n°1078) est entièrement recouvert de dolomie, qui sert d'accès au garage situé en fond de parcelle. Entre les deux terrains, une haie végétale, principalement composée de ifs et de lauriers, délimite les parcelles ;
- Dans le cadre de la construction de ce nouvel immeuble, tous les volumes existants sur le site seront démolis, de même qu'un certain nombre d'arbres (7) qui seront également abattus ;

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

- en matière de programme :
 - le projet propose d'aménagement de 12 logements dont certains ne sont pas organisés en traversants, et présentant de fait peu de qualités d'habitabilité ;
 - le programme propose une mixité de fonctions de sorte à pérenniser l'élan commercial entre le pôle du Vivier d'Oie et du Vert Chasseur ;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - Le bâtiment est prévu aligné avec les bow-windows des constructions voisines, ce qui permet de créer une ligne de façade continue à l'angle de la rue Montana. De plus, il est inscrit en retrait pour offrir, après le trottoir public, un espace piétonnier agrémenté de végétation, qui joue le rôle de tampon entre la construction et la voirie. Cela favorise une harmonie urbaine et une intégration en douceur dans le paysage environnant ;
 - Le bâtiment est conçu sous la forme d'un volume à toiture plate, avec un dernier étage en retrait des façades, abritant un logement penthouse. Cette conception en rupture avec les constructions voisines couvertes de toitures à versants, présente un impact visuel depuis la rue, créant ainsi une silhouette peu intégrée dans le paysage urbain et présentant des raccords peu harmonieux. Malgré

le recul, la perspective depuis la chaussée de Waterloo reste encombrée, et le bâtiment s'intègre peu harmonieusement avec les constructions environnantes, en les dominant. Ce jeu de hauteurs tente de répondre aux gabarits voisins, notamment aux bâtiments situés de l'autre côté de la chaussée, ainsi qu'à ceux légèrement plus élevés du même trottoir, comme au numéro 1060, où une nouvelle série de maisons propose un volume en rez-de-chaussée + 4 sous combles. Le projet ne tient pas compte des spécificités des lieux et des gabarits en amont ainsi que de ceux des parcelles situées avenue Montana ;

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

- Le projet vise à limiter l'emprise de la construction au sol tout en optimisant l'espace disponible. À cet effet, le garage situé au fond de la parcelle a été démoli, augmentant ainsi la surface de pleine terre et réduisant l'imperméabilisation du sol ;
- Aménagement des surfaces perméables et imperméables :
 - Zone de recul en façade avant : entièrement aménagée en pleine terre, avec des accès ponctuels carrossables et piétonniers. Une végétation diversifiée sera implantée pour dynamiser les zones d'accès (commerces, logements, parking, passage cocher), tout en créant un tampon naturel entre la circulation et l'immeuble ;
 - Jardin collectif : conçu en pleine terre, il inclura un espace de détente commun avec des tables et des aménagements paysagers ;
 - Zones d'accès : traitées avec des revêtements drainants et perméables (type Ebema – Stone C Style) ;
- Les fonctions ont été regroupées à l'intérieur du bâtiment pour réduire au maximum l'emprise globale de la construction. Par exemple, le local à vélos a été intégré au rez-de-chaussée avec un accès sécurisé ;
- Les aménagements proposés contribueront à renforcer l'harmonie entre les usagers et l'environnement, tout en offrant une meilleure qualité de vie aux habitants, mais il s'indique toutefois de préserver le contexte de cet îlot paysager notamment du côté de l'avenue Montana ;
- L'analyse des arbres existants sur le site révèle une prédominance d'essences non remarquables. Tous les ifs et lauriers seront abattus (non repris dans la liste des « espèce indigène et conseillé » de Bruxelles environnement), tandis que le châtaignier sera préservé (repris lui dans la liste éditée par Bruxelles environnement). La suppression des grands ifs situés au sud permettra à ce dernier de mieux s'épanouir et de croître. Néanmoins, un des ifs mérite d'être conservé (voir l'avis du Service Vert) ;
- Les arbres plantés seront les suivants : Arbre fruitiers (pommier, poirier), dans le but de valoriser la faune et la flore autour de ces arbres
- La végétation aide à diminuer les températures locales en procurant de l'ombre et en libérant de l'humidité par évapotranspiration, ce qui atténue l'effet d'îlot de chaleur urbain ;
- Amélioration de la qualité de l'air : Les plantes jouent un rôle clé dans la filtration des particules de poussière et des polluants atmosphériques, contribuant ainsi à une meilleure qualité de l'air.
- La création de zones à vocation floristique, comme des prairies sauvages, favorise la biodiversité urbaine en agissant comme des corridors écologiques. Ces espaces offrent des habitats précieux pour les insectes, les oiseaux et d'autres petits animaux, enrichissant ainsi l'écosystème local ;

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

- le projet présente un déficit en matière d'offre de stationnement au regard du RRU ;
- Au rez-de-chaussée, un espace de stationnement pour vélos et poussettes de 34,21 m², complété par une zone de 9,80 m², est prévu (soit 25 emplacements). Au sous-sol, un parking souterrain dispose de 11 places (dont une pour personnes à mobilité réduite), ainsi que de 2 emplacements réservés aux véhicules à deux roues motorisés. Le sous-sol est conçu de manière à empiéter modérément sur la zone perméable du terrain, permettant ainsi de préserver les espaces de sol naturel et de ne pas augmenter la surface imperméabilisée déjà présente en raison des logements aux étages ;
- La chaussée et la rue adjacente permettent cependant difficilement un stationnement libre des véhicules ;
- Cependant l'axe principal régional de la chaussée de Waterloo offre une couverture de transport en commun très étendue, permettant non seulement de se rendre facilement vers le centre de Bruxelles, mais aussi de quitter aisément la région en direction de la Flandre ou de la Wallonie, grâce à un seul moyen de transport. L'accès aux arrêts de bus, situés à proximité immédiate de

l'immeuble (devant la parcelle et dans la rue perpendiculaire, Avenue Montana), constitue un confort supplémentaire pour les futurs habitants ;

- Ces arrêts desservent les lignes suivantes : Lignes 136/137 (De Lijn), W et 360 (TEC), ainsi que les Bus 43, 38 et 41 (STIB), couvrant les quartiers environnants et offrant des connexions vers d'autres parties d'Uccle, les communes voisines, ainsi que des communes en région flamande et en région wallonne. Le projet permet la conservation de l'abri de bus existant ;
- La gare du Vivier d'Oie, située à proximité immédiate, propose des liaisons ferroviaires vers le centre de Bruxelles et au-delà, facilitant les trajets quotidiens et les déplacements vers d'autres villes belges ;
- Enfin, plusieurs stations Villo! (système de vélos partagés) se trouvent à proximité, permettant aux résidents de se déplacer facilement à vélo dans tout Bruxelles ;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - Une toiture végétalisée sera aménagée sur l'ensemble du toit du niveau R+4, à l'exception d'une zone réservée à l'installation de panneaux solaires, ainsi que sur une partie du toit du niveau R+3. Ces toitures vertes contribueront à l'absorption d'une partie des eaux pluviales ;
 - Citernes d'eau de pluie :
 - L'eau excédentaire sera collectée et dirigée vers trois citernes de 5.000 litres chacune (capacité totale : 15.000 litres), situées au sous-sol ;
 - Utilisation : arrosage des espaces extérieurs via robinets dédiés ;
 - Conformité : Le volume total respecte les prescriptions urbanistiques (article 16 RRU Titre 1), qui impose 33 litres/m² de surface de toiture. Avec une toiture totale de 313 m², la capacité minimale requise est de 10.329 litres ;
 - Trop-plein des citernes :
 - Les excédents seront évacués via un drain vers des massifs d'infiltration horizontaux situés dans les zones collectives du jardin (ex. espace potager, massifs floraux) ;
 - Gestion des eaux pluviales des abords :
 - Surfaces semi-perméables : Conçues pour infiltrer directement les eaux pluviales grâce à des structures en matériaux drainants servant de massifs d'infiltration ;
 - Surfaces imperméables : Les eaux seront dirigées vers les mêmes massifs d'infiltration, limitant ainsi le ruissellement ;
 - Dispositif spécifique : Un système d'acodraïns sera installé devant la porte de garage menant au sous-sol pour prévenir les inondations. Ces eaux, susceptibles d'être contaminées, seront raccordées directement à l'égout public ;
 - Réutilisation des eaux pluviales :
 - Le placement des citernes permettra de réutiliser l'eau de pluie pour l'arrosage des espaces extérieurs (potagers, massifs floraux). Cette solution renforce la gestion durable des ressources tout en favorisant l'infiltration naturelle des surplus ;
- en matière d'aspects architecturaux et patrimoniaux :
 - Le projet s'appuie sur des matériaux sélectionnés en vue d'offrir une harmonie visuelle et tenter de favoriser son intégration dans le paysage urbain. La façade principale sera revêtue de briques rouges, un choix pensé pour apporter chaleur et authenticité, rehaussé par des joints clairs et fins, voire creux, qui tendent à accentuer le caractère monolithique de l'immeuble. Les châssis des fenêtres, en aluminium, seront de teinte beige clair légèrement dorée. Le volume en retrait du penthouse sera également habillé de briques, et la façade sera dynamisée par des jeux d'appareillage, créant ainsi un rythme visuel ;
 - Ces choix de matériaux assurent une esthétique cohérente et contemporaine, tout en garantissant durabilité et qualité. Les balcons en façade seront dotés de garde-corps métalliques, également en beige clair légèrement doré, renforçant l'harmonie de l'ensemble ;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, relatif à l'application de la prescription particulière 3.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) :
 - Le projet s'inscrit dans une volonté de restructurer les perspectives de la chaussée et en y proposant un programme mixte de fonctions, de sorte à assurer la pérennité du lieu ;
 - Le projet propose la démolition d'immeubles ne présentant pas de caractéristiques architecturales et patrimoniales et en intégrant des principes de circularité. Cependant la

demande reste lacunaire quant aux justifications de ces démolitions (reportage photo sommaire uniquement) ;

- La nouvelle construction sera implantée davantage à l'alignement de sorte à dégager l'arrière de la parcelle et entamer une transition paysagère vers les jardins contigus. Cependant cette option renfermera cette rive d'îlot alors qu'il demeure perméable actuellement ;
- Le projet s'implante en mitoyenneté d'un immeuble de logements sur la droite, et le long d'une partie non bâtie à l'alignement sur la gauche, ce qui rend complexe l'application du Titre I du RRU ;
- Par ailleurs, il est peu opportun de considérer que le jeu de hauteurs répondrait aux gabarits voisins, notamment aux bâtiments situés de l'autre côté de la chaussée ainsi qu'à ceux légèrement plus élevés de même trottoir, comme au numéro 1060. Cette considération revient à faire fi des constructions situées à proximité immédiate des parcelles en projet, lesquelles présentent, dans leur grande majorité, des gabarits beaucoup plus réduits (R+2 ou R+3 au maximum) ;
- De plus, le gabarit proposé est en rupture avec l'environnement immédiat de par le nombre de niveaux et l'utilisation de toitures plates, rendant les raccords imposants et disgracieux ;
- Il s'indique de prendre en compte le 1088 chaussée de Waterloo comme façade de référence. Quant à l'intégration au cadre bâti, les autres biens à prendre en compte sont ceux sis aux numéros 1068 à 1062a de ladite chaussée dès lors, notamment, que le projet en épouse l'alignement. De plus, il y a lieu de rappeler que le projet s'étend sur deux parcelles et présente, dès lors, une largeur de façade importante, soit 25,53m. L'impact sur le cadre bâti environnant est d'autant plus exacerbé ;
- Un tel gabarit, augmenté par les terrasses débordantes, aura également tendance à porter atteinte à l'ensoleillement et à l'intimité des propriétés voisines ;
- La diminution du programme de par la conception de logements traversants pourrait contribuer à limiter ces impacts ;
- La réduction de l'ensemble permettrait une meilleure intégration au contexte bâti et paysager, mais aurait également un impact positif sur l'offre de stationnement au sein de l'immeuble. Cet impact est d'autant plus avéré que le projet ne prévoit ni d'emplacements de parking destinés aux visiteurs des occupants ni d'emplacements pour le commerce que ce soit pour les travailleurs ou la clientèle et ce, alors que la superficie dudit commerce excède 300m² ;
- Les aménagements paysagers, incluant la création de jardins collectifs et de zones vertes, enrichissent le cadre de vie des habitants tout en contribuant à la régulation thermique et à la gestion des eaux de pluie. Le projet intègre également des solutions écologiques et des espaces de rencontre communautaires, favorisant ainsi une approche participative et un bien-être collectif. Cependant il d'indique de conserver les lisières paysagères existantes avec les jardins mitoyens afin d'assurer la perméabilité végétale vers l'intérieur de l'îlot ;
- En ce qui concerne le motif d'enquête, relatif à l'application de la prescription particulière 3.3.a12 3 du PRAS (superficie de plancher des commerces comprise entre 200 et 1000 m²) :
 - Le projet propose la création d'une surface commerciale offrant une superficie de 326m² le long de cet espace structurant de sorte à s'inscrire en relais dans la redynamisation du Vert Chasseur depuis le Vivier d'Oie ;
 - Le projet s'inscrit dans les objectifs du PRAS démographique en ce sens et, de par sa surface alouée au commerce, permet d'en assurer la pérennité ;
 - Cependant cette surface commerciale induit des déplacements (occupants/visiteurs) non évalués par le projet ;
- En ce qui concerne le motif d'enquête, relatif à l'application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) :
 - Le projet propose de requalifier les aménagements paysagers au sein de la parcelle et de dédensifier le bâti à l'arrière, au bénéfice des qualités de l'intérieur de l'îlot ;
 - Le projet prévoit l'abattage d'un nombre important d'arbres présents en intérieur d'îlot – à savoir des houx (2), des lauriers (2) et des ifs (3), peu propices au développement de la biodiversité ;
 - Il convient de relever que, bien qu'il n'y soit pas fait mention dans le dossier de demande, la mise en œuvre du projet impliquera également l'abattage de plusieurs cornouillers sanguins sis en fond de parcelle, qui contribuent à former, avec les autres arbres énumérés, un écran de verdure avec les parcelles situées à l'arrière du site ;
 - Ainsi, les abattages projetés contreviennent à la biodiversité. De plus, ces arbres forment un écran végétal naturel pour les parcelles sises à l'arrière du site et constituent une haie de séparation avec la parcelle adjacente sise au n°6 de l'avenue Montana;

- En lieu et place des arbres existants, le projet prévoit la construction d'un mur sur toute la largeur de la parcelle, lequel est représenté comme étant existant alors que tel n'est pas le cas. Par ailleurs, la hauteur dudit mur est portée à plus de 3 mètres. Aussi, l'impact sur le bien sis au 6 de l'avenue Montana sera considérable puisqu'en lieu et place d'une clôture végétale, ses occupants auront vue sur un mur de plus de 3 mètres ;
- Il convient également de rappeler que certains réclaments ont leurs parcelles situées en contrebas du site concerné par le projet – il s'agit des parcelles sises avenue Montana –, ce qui renforce ainsi cet impact ;
- Toutefois, le projet présente un plan paysager qualitatif incluant la gestion des eaux de pluie, et qu'il s'indique de poursuivre ;
- A la perte d'ensoleillement et de luminosité, il convient d'ajouter une perte d'intimité pour les réclaments sis avenue Montana du fait des vues plongeantes induites par le projet. Ces vues plongeantes résultent de la hauteur excessive du bâtiment projeté couplée au fait que les parcelles en projet se situent en surplomb de celles des réclaments. De plus, ledit projet prévoit des nombreux balcons en façade arrière ainsi qu'une grande terrasse en toiture pour le penthouse. Ces vues induiront dès lors une perte d'intimité dans le chef des réclaments sis avenue Montana et, partant, une réelle atteinte à leur cadre de vie. Cette perte d'intimité est d'autant plus avérée pour le bien sis au numéro 4 de l'avenue Montana, lequel s'étend sur toute la profondeur de la parcelle de sorte que la façade arrière donne directement sur les parcelles du projet. Il convient par ailleurs de souligner que la majorité des terrasses et des balcons ne sont pas conformes au Code civil (article 3.112 du Code civil). Ainsi, la terrasse en toiture de l'appartement 12 (penthouse) n'est pas placée à une distance droite d'au moins 1,90m de la limite mitoyenne avec le n°1088 de la Chaussée de Waterloo (article 3.112 du Code civil). Il en va de même des 3 terrasses situées sous celle-ci ;
- En ce qui concerne le motif d'enquête, relatif à l'application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) :
 - La demande est accompagnée par une étude historique sommaire tendant à démontrer que la maison unifamiliale à démolir ne présente aucun intérêt patrimonial ;
 - Le projet s'inscrit cependant dans la réécriture des perspectives de cette portion de chaussée, dont la lecture est altérée par les différents alignements et zones de recul peu qualitatives ;
 - La maison présente une superficie de 177,75m², et le projet propose la création de 1 484,49m² de logement, y compris les garages, circulations et espaces servants, ce qui permet de rencontrer les objectifs de la prescription ;
- En ce qui concerne le motif d'enquête, relatif à la dérogation à l'art.7 du titre I du RRU (implantation - constructions isolées) :
 - Ce motif est nul et non avénu et constitue une erreur matérielle. L'intégration du projet est motivée au travers des prescription 0.6 et 3.5.1 du PRAS ;
- En ce qui concerne le motif d'enquête, relatif à l'application de la prescription particulière 3.2. du PRAS (superficie de plancher des activités productives comprise entre 500 et 1500 m²) :
 - Ce motif est nul et non avénu et constitue une erreur matérielle. L'intégration du projet est motivée au travers de la prescription 3.3.al2 3 du PRAS ;

Considérant, vu ce qui précède que la demande ne répond pas au bon aménagement des lieux, et qu'à tout le moins un projet modifié devrait répondre aux objections suivantes :

- Fournir une étude patrimoniale et historique détaillée de la maison existante, ainsi que les études de circularité (TOTEM, ...) ;
- Réduire le gabarit de l'immeuble d'un étage plein et prévoir un raccord au moyen d'une toiture à versants du côté de la construction mitoyenne de droite ;
- Concevoir l'ensemble des logements de type traversants ;
- Renoncer à la conception du penthouse et de ses terrasses ;
- Le programme devant être revu en conséquence, le projet modifié devra être soumis à un nouvel avis du SIAMU ;
- Incrire les terrasses dans le volume bâti et veiller à leur conformité quant aux dispositions du Code Civil en matière de vues ;
- Proposer un emplacement de stationnement pour voitures par logement et 2 emplacements pour le commerce ;
- Revoir la lecture architecturale de l'immeuble en améliorant l'équilibre des pleins et des vides ;

- Maintenir et renforcer les écrans végétaux en fond de parcelle de sorte à assurer la transition paysagère vers l'intérieur de l'ilot ;

Avis DEFAVORABLE 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, ce qui entraîne le refus de permis d'urbanisme.