

Séance du 23 avril 2025 / Zitting van 23 april 2025

ORDRE DU JOUR/DAGORDE

- 1) – Demande de permis d'environnement classe 1B dossier n°PE-10834-2024
Situation : Avenue de la Chênaie 83
(Exploitation d'un stand de tir)
- 2) 063/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.921-2025
Situation : rue de la Seconde Reine 33
(Modifier un immeuble de rapport de deux logements en une maison uni-familiale, agrandir le rez-de-chaussée et réduire la profondeur des étages via la démolition des balcons et WC, revoir les aménagements intérieurs avec des modifications structurelles et de cloisonnement, isoler la façade arrière et la toiture par l'extérieur)
- 3) 068/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.851-2024
Situation : rue Général Mac Arthur 20
(Réaliser une extension et isoler la façade arrière, poser des nouveaux châssis en façade arrière et mettre en conformité les châssis en façade avant)
- 4) 060/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.907-2024
Situation : Vallon d'Ohain (12)
(Construire une maison d'habitation uni-familiale, et abattre 4 arbres à haute tige (dont un sujet implanté en voirie))
- 5) 069/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.928-2025
Situation : avenue de Foestraets 52
(Réaliser une nouvelle annexe, deux nouvelles terrasses et changer une fenêtre existante en porte fenêtre en façade arrière d'une maison)
- 6) 067/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.270-2023 (art.126/1)
Situation : rue Geleytsbeek entre le 47 et le 51
(Construire une habitation uni-familiale mitoyenne)
- 7) 059/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.910-2024
Situation : Drève des Gendarmes
(Construire une villa uni-familiale sur une parcelle de fond)

Uniquement pour avis de la CC :

- 8) - Demande de permis d'urbanisme n°16-47.965-2025
Situation : place Jean Vander Elst 1
(Modifier le permis d'urbanisme n°16-45189-2020 tendant à mettre en conformité l'extension arrière de la maison unifamiliale; projet d'aménagement d'une chambre à coucher en façade arrière et création d'une lucarne, aménagement d'une terrasse et d'un jardin suspendu sur les toitures plates, isolation de l'extension du 1^{er} étage, en application de l'article 102/1 du CoBAT: modification du chien-assis pour permettre un accès plus aisé sur la terrasse, réduction en largeur du jardin suspendu pour permettre un entrée de lumière dans la chambre 3, maintien de la chambre 2 et de la salle-de-bain comme dans la situation existe de fait et de droit)

- 9) - Aanvraag om stedenbouwkundige vergunning nr16-48.046-2025 (artikel 177)
Ligging: Baron Guillaume Van Hammestraat 20
(Isoleren van de bestaande voor-en gedeeltelijk achtergevel, plaatsen van nieuwe buitenschrijnwerk van het linker schoolgebouw)
- 10) - Demande de permis d'urbanisme n°16-47.983-2025
Situation : rue Xavier De Bue 1-9/rue Beeckman 106-106D
(Rénover les terrasses et remplacer les garde-corps en façade avant)
-

- 11) 061/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.841-2024
Situation : Vieille rue du Moulin 281
(Transformer une maison uni-familiale : remplacer les menuiseries extérieures et isoler la façade principale, mettre en conformité des annexes)
- 12) 064/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.771-2024
Situation : rue Lincoln 68
(Construire une extension pour l'appartement du rez-de-chaussée)
- 13) 057/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.753-2024
Situation : rue de la Fauvette 69
(Mettre en conformité la transformation de la porte d'entrée et de la porte de garage, modifier la répartition des logements, supprimer le garage, changer tous les châssis et installer des panneaux solaires)
- 14) 062/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.968-2025
Situation : avenue Circulaire 66
(Construire un abri de jardin présentant une superficie de 10,56m² en fond de parcelle)
- 15) 066/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.923-2025
Situation : rue des Cottages 88
(Mettre un duplex en conformité (2ème étage et sous combles - travaux datant de 2005) au sein d'un immeuble de 2 logements)
- 16) 058/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.913-2024
Situation : avenue de la Floride 48
(Placer un portail électrique en aluminium devant la maison)

- Fin de séance/Einde zitting

Commune d'Uccle - Service Environnement
Commission de concertation
Séance du 23/04/2025
PE-10834-2024
Objet n°01

Objet	Demande de permis d'environnement classe 1B
Dossier n°	PE-10834-2024
Situation	Avenue de la Chênaie 83
Objet	Exploitation d'un stand de tir
P.R.A.S.	Zones de parcs
Enquête publique	Du 10/03/2025 au 08/04/2025inclus
Motifs	Permis d'environnement sans certificat préalable

Nombre de réactions de l'enquête publique :

- 0 lettre de remarques
- 0 pétition
- 0 opposition verbale

Considérant que la demande se situe en zone de parc au PRAS;

Considérant que le début de l'exploitation de ce stand est antérieure à l'entrée en vigueur du PRAS;

Considérant qu'il s'agit d'une régularisation de l'exploitation d'un stand de tir pour clubs;

Considérant que les installations classées concernées par la demande sont une chaudière au gaz et des stands de tir;

Considérant que les armes utilisées sont des armes à air comprimé et des armes à feu;

Considérant que les stands sont installés en sous-sol;

Considérant que le site est localisé entre les stations Natura 2000 du Parc de la Sauvagère et du Kauwberg;

Considérant qu'il est dès lors nécessaire de réduire au minimum les nuisances liées à l'exploitation du site et aux déplacements humains qui y sont liés sur ces deux stations;

Considérant qu'il n'y a eu aucune remarque durant l'enquête publique,

AVIS FAVORABLE non unanime à condition de limiter les horaires d'exploitation à 22h maximum.
La Commune d'Uccle s'abstient.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 23/04/2025
objet n° 02

Dossier 16-47921-2025 - Enquête n° 063/25

Situation : Rue de la Seconde Reine 33

Objet : modifier un immeuble de rapport de deux logements en une maison unifamiliale, agrandir le rez-de-chaussée et réduire la profondeur des étages via la démolition des balcons et WC, revoir les aménagements intérieurs avec des modifications structurelles et de cloisonnement, isoler la façade arrière et la toiture par l'extérieur

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47921-2025 introduite en date du 10/01/2025,

Vu que la demande telle qu'introduite vise à modifier un immeuble de rapport de deux logements en une maison unifamiliale, agrandir le rez-de-chaussée et réduire la profondeur des étages via la démolition des balcons et WC, revoir les aménagements intérieurs avec des modifications structurelles et de cloisonnement, isoler la façade arrière et la toiture par l'extérieur sur le bien sis rue de la Seconde Reine 33;

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

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

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

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°4 - Profondeur qui prescrit "ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde", en ce que l'extension au rez-de-chaussée en plus de l'isolation, induisent une aggravation d'une situation de dépassement préexistante;
 - non-respect de l'article n°6 - Hauteur de la toiture 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 l'isolation de la toiture par l'extérieur induit l'aggravation d'une situation de dépassement en hauteur préexistante;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 24/03/2025 au 07/04/2025 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

10/01/2025 : dépôt de la demande;

12/03/2025 : accusé de réception d'un dossier complet;

24/03/2025 au 07/04/2025 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

23/04/2025 : 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 :

- La rue de la Seconde Reine est une voirie secondaire du Nord de la Commune, reliant la rue Vanderkindere, située au Nord à la rue des Carmélites, située au Sud;
- Cette rue étroite et à sens unique de circulation est bordée de maisons d'habitations implantées en retrait par rapport à l'alignement (environ 2m) et dont des zones de recul sont pour la plupart aménagées en jardinets ou pavés et clôturés;
- La parcelle visée par la demande est peu profonde, 23,5m, avec une zone de recul d'1,90m, une profondeur de bâti au rez-de-chaussée de 14,7m, le bâtiment se maintient en deçà des $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle (à l'axe médian et hors zone de recul) mais ne laisse un jardin, d'une profondeur que de 6,90m et une superficie perméable faible de 20m² (pour une superficie de parcelle totale de 117m²) en raison d'une terrasse aménagée sur une profondeur de 2,90m;
- Le bien sur lequel porte la demande a été bâti au début du XX^{ème} siècle, à l'instar du n°35 mais aucun plan n'a été retrouvé aux archives;
- L'acte de vente datant de 1981 et faisant partie des éléments transmis afin de recevoir les Renseignements Urbanistiques dans le cadre de la vente, indique qu'il s'agit d'une maison de rapport de deux étages et avec jardin. Il peut dès lors être considéré que cet immeuble comportait plus d'un logement et certainement deux à la date de l'achat en 1981, au regard de la typologie et des habitudes avant cette date;
- La situation de fait comporte quatre logements, tel qu'indiqué au cadastre mais seulement deux salles-de-bain;
- Le sous-sol s'étend jusqu'à sous la zone de recul, induisant que cette dernière ne peut comporter d'aménagements paysagers;
- La façade avant a conservé sa typologie, hormis les châssis et porte d'entrée qui ont été, au cours du temps, remplacés par de nouvelles menuiseries également en bois de ton brun foncé;
- La zone de recul d'une profondeur de 2m, a conservé ses aménagements, constitués d'un muret bas ainsi qu'une clôture avec portail en ferronnerie mais celle-ci est intégralement minéralisée et peu esthétique, étant recouverte de dalles en ciment de format « 30x30 », à l'instar de celles de plusieurs autres biens de ce front bâti;
- Le jardin comporte une terrasse d'une profondeur de près de 3m en dalles et le solde, sur une profondeur d'environ 4m, est en pleine terre et entièrement végétalisé, par des plantes de génération spontanées et sans aucun entretien;
- La maison mitoyenne de gauche, n°35, de type unifamiliale, a été bâtie environ à la même période et a récemment obtenu un permis d'urbanisme, en 2020, pour la rehausse d'un étage avec un volume contemporain ainsi qu'un volume de toiture en pente. Cette maison reste moins haute et moins profonde;;
- La maison unifamiliale, mitoyenne de droite, n°31, comporte des caractéristiques de la fin des années 1930, de gabarit R + 2 + Toiture plate, est significativement moins haute et moins profonde;

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

- Le réaménagement spatial de l'ensemble des niveaux, avec ou non des modifications structurelles, afin de proposer un programme de maison unifamiliale;
- La suppression de corps de cheminées;
- L'agrandissement du rez-de-chaussée, sur l'emprise de l'ancienne terrasse couverte, avec un volume isolé et recouvert d'un bardage bois brûlé et une toiture plate non accessible, végétalisée de type extensif;
- La dépose des anciens balcons et volume de WC;
- L'isolation de l'ensemble de la façade arrière avec une finition en enduit de teinte claire (blanc ou gris);
- L'isolation de la toiture par l'extérieur avec repose d'un même revêtement, à savoir en tuiles de ton rouge;
- La pose de nouvelles menuiseries en aluminium de ton gris;
- La pose de garde-corps à l'alignement des baies en verre feuilletés;
- La pose de panneaux photovoltaïques (non soumis à permis d'urbanisme);
- Le remplacement des techniques par des éléments plus performants;
- La modification du réseau d'égouttage avec déplacement d'une descente d'eaux pluviales à l'avant afin de la connecter à une nouvelle citerne installée dans la cave sous la zone de recul;
- La rénovation de la corniche en PVC en façade arrière, avec maintien du matériau existant;

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

- Le programme vise la rénovation d'un immeuble d'un point de vue des performances énergétiques et aussi d'un point de vue de l'amélioration de l'habitabilité et le changement de programme en une maison unifamiliale;

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

- Suivant les documents transmis et les différentes analyses, il peut être considéré qu'en 1981, date de l'acte d'achat par la dernière propriétaire, l'immeuble comportait deux logements;
- Il ne peut être prouvé qu'au moment de la construction, il s'agissait déjà d'un immeuble de deux logements ou d'une maison unifamiliale;
- Quoi qu'il en soit, la modification de répartition ou du nombre de logements, réalisés, antérieurement au 1^{er} décembre 1993, n'étaient pas soumis à permis d'urbanisme et dès lors, la situation de droit est un immeuble de rapport de deux logements;
- L'actuelle demande de proposer une maison unifamiliale, induit l'application de la prescription 0.12 du PRAS en matière de modification totale ou partielle d'un logement;

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

- en matière de programme :
 - la situation de fait, suivant le cadastre, est de 4 logements et au regard des photos jointes dans le dossier de permis d'urbanisme, ces logements sont de piètres qualités et vétustes;
 - la demande d'aménagement un seul logement est acceptable, considérant l'amélioration significative du bien, tant en restitution des qualités originelles du bâti qu'au niveau d'un programme adapté à une famille avec des qualités d'habitabilité et d'optimisation de l'espace;
 - le sous-sol est modifié, afin de rationaliser les circulations et accès et installe un WC pour les invités;
 - ce niveau comporte également des locaux de rangements et techniques, dont la cave sous la zone de recul qui comporte la citerne d'eau de pluie;
 - au rez-de-chaussée, en bel-étage, les cloisonnements sont revus, afin d'offrir, un espace de trois pièces en enfilade, pouvant profiter de toute part d'un apport en éclairement naturel optimal;
 - la cuisine ouverte est positionnée dans l'annexe agrandie et dispose d'une large baie vitrée, donnant directement sur l'espace du jardin, accessible via l'escalier extérieur maintenu;
 - les deux autres pièces comportent les espaces de séjour;
 - le premier étage dispose de locaux habitables moins utilisés, tels qu'un espace polyvalent de bureau et/ou petit salon et la chambre d'ami avec un espace de salle-de-douche;
 - le deuxième étage, comporte l'espace parental, avec salle-de-bain et salle-de-jeux, et les combles sont entièrement rénovées afin de disposer de deux chambres et d'une salle-de-bain;
 - cependant, les chambres, situées à chaque niveaux en pièces centrales, ne peuvent être considérées comme décemment éclairées, conformément au Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;
 - la façade avant reste inchangée, y compris les aménagements de la zone de recul, clôture comprise et la façade arrière, est épurée et embellie, via la suppression des balcons couverts et des volumes de WC aux 1^{er} et 2^{ème} étages et l'isolation avec enduit de finition de teinte claire, au niveau des étages;
 - cette finition claire de la façade arrière du volume principal, tranche judicieusement avec le revêtement en bois brûlé de l'annexe agrandie au rez-de-chaussée, équilibrant de sorte l'ensemble et allégeant l'importante hauteur existante, par rapport à l'intérieur d'ilot;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - les modifications prévues, en terme de profondeur et de hauteur, bien que dérogatoires, participent à l'équilibre global, en agrandissant le rez-de-chaussée sur la profondeur de la terrasse existante (avec surépaisseur de l'isolation) mais également en démolissant tous les volumes de balcons et WC des étages, permettant aux habitations mitoyennes de droite et de gauche de disposer de davantage d'éclairement et de vues dégagées;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - la terrasse de près de 3m dans le jardin semble avoir été aménagée entre 1987 et 1996 suivant le reportage photographique historique de Bruciel;
 - considérant que cette terrasse imperméable comporte une proportion de surface inférieure à la surface de pleine terre, et que sa surface de 15m², permet de jouir de l'espace extérieur, d'autant plus que les balcons des étages ont été supprimés, cette terrasse peut donc être acceptée;

- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - l'habitation ne comporte aucun garage en situation existante de droit, il est cependant prévu, des emplacements pour le stockage des vélos au niveau du sous-sol;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - une nouvelle citerne d'eau de pluie est installée au sous-sol, et d'une capacité de 1,1m³;
 - cependant, puisqu'une nouvelle citerne est installée, il y a lieu de tendre vers le Règlement Communal d'Urbanisme en matière de gestion des eaux pluviales, et récupérer le trop plein pour les besoins ménagers et limiter le rejet à l'égout public;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - les performances énergétiques de l'immeuble sont améliorées, via le pose de nouveaux châssis plus performants, en façade arrière, l'isolation de la façade arrière et de la toiture ainsi que le remplacement de toutes les techniques existantes et vétustes;
 - par ailleurs, il est prévu de poser des panneaux photovoltaïques en toiture;

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

- application de la prescription générale 0.12 du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) :
 - bien qu'un logement soit supprimé, au regard de la situation de droit déterminée, en fonction des éléments disponibles, il s'agissait d'un appartement disposant d'une surface corresponde à un seul étage, et un petit balcon peu utilisable et dont l'aménagement devait correspondre aux besoins en matière d'habitabilité d'une autre époque;
 - les deux appartements identiques sont, donc supprimés, au profit d'un logement unifamiliale, disposant de plusieurs étages, permettant un programme en nombre de chambre correspondant à une famille pouvant également disposer d'un petit jardin de ville;
 - par ailleurs, au regard des typologies d'habitat environnantes, le nouveau programme s'intègre d'autant mieux, en proposant une habitabilité familiale, privilégiant la mobilité douce;
 - la suppression de ces deux appartements, se fait, avec le maintien de la surface habitable, légèrement augmenté, via le réaménagement des combles et la rationalisation des couloirs communs, et de meilleure qualité et tout en profitant d'un apport en éclairage naturel qui pourrait être optimal, suite aux agrandissements de baies et modifications de cloisonnements, pour autant que les locaux habitables, telles que les chambres, puissent en profiter ;
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) :
 - l'extension en profondeur du rez-de-chaussée, se fait dans l'emprise de l'ancienne terrasse couverte, n'augmentant de ce fait pas la profondeur habituelle mais le complexe d'isolation avec une finition en bardage bois, en surépaisseur, induit, quant à lui, une aggravation du dépassement préexistant des deux biens mitoyens;
 - ce dépassement du à l'isolation, se fait au niveau de tous les étages, bien qu'au final le dépassement soit significativement réduit, suite à la suppression des balcons et volume de WC du 1^{er} et du 2^{ème} étages;
 - considérant que le complexe isolant dépassant, n'est pas susceptible de créer de nuisances pour les habitations mitoyennes et qu'à terme, au regard des volontés actuelles en matière d'amélioration des performances énergétiques, l'ensemble des maison sera à terme isolé par l'extérieur à l'arrière et une forme d'alignement sera restituée;
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (profondeur de la construction) :
 - la toiture dépasse la hauteur des toitures des deux constructions mitoyennes, l'isolation par l'extérieur vient rehausser davantage cette situation de dépassement, sans pour autant induire davantage de nuisances;
 - par ailleurs, à l'instar des façades arrières, les toitures sont également vouées à être à terme isolées, restituant la visibilité de la ligne des faîtes actuelle, bien que cette légère rehausse sera à peine perceptible;

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

- Inverser les espaces de chambres, afin de les positionner en pièces avant, autant au 1^{er} étage qu'au 2^e ;

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 23/04/2025
objet n° 03

Dossier 16-47851-2024 - Enquête n° 068/25

Situation : Rue Général Mac Arthur 20

Objet : réaliser une extension et isoler la façade arrière, poser des nouveaux châssis en façade arrière et mettre en conformité les châssis en façade avant

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47851-2024 introduite en date du 25/11/2024;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à réaliser une extension et isoler la façade arrière, poser des nouveaux châssis en façade arrière et mettre en conformité les châssis en façade avant sur le bien sis rue Général Mac Arthur 20;

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°4§1, 2° - 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", en ce que la nouvelle annexe, et l'isolation de l'annexe existante dépasse le profil mitoyen le plus profond;
 - non-respect de l'article n°6§1, 2° - La toiture qui prescrit "ne pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës", en ce que la nouvelle extension dépasse de 110 cm le profil mitoyen le plus élevé et la rehausse pour l'isolation le dépasse de 24cm;

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 24/03/2025 au 07/04/2025 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

25/11/2024 : dépôt de la demande;

17/12/2024 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

10/01/2025 : réception des compléments;

18/03/2025 : accusé de réception d'un dossier complet;

24/03/2025 au 07/04/2025 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

23/04/2025 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

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

- l'avis du Service de l'Environnement émis le 04/03/2025 :

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

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.

- 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 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;

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 un quartier à prédominance résidentiel et commerçant;
- La rue dans lequel se situe le bien concerné par la demande est comprise entre l'axe commerçant rue Vanderkindere et le rond-point Winston Churchill. Il s'agit d'un quartier dense en ordre fermé;
- La rue est composée de maisons mitoyennes ou de petits immeubles implantées à l'alignement;
- Les gabarits et hauteurs sous corniches sont relativement similaires (R+2, R+3), à l'exception des immeubles qui font la jonction avec le rond-point Winston Churchill et qui disposent d'un étage supplémentaire;
- La rez-de-chaussée des maisons sont souvent réalisés en bel-étage et avec des toitures en pente;
- La rue dispose d'une belle cohérence et d'une belle qualité architecturale. Plusieurs maisons sont inscrites à l'inventaire légal, dont le bien concerné par la demande;
- Les maisons sont le plus souvent en briques, ornementées, avec des soubassements et des seuils en pierre bleues;
- La maison n°20 sur laquelle porte la demande est une maison unifamiliale mitoyenne de gabarit rez-de-chaussée avec deux étages plus un niveau supplémentaire sous comble. Le rez-de-chaussée est construit en bel étage et le jardin est donc situé en demi-niveau en façade arrière;
- Il s'agit d'une maison en briques rouges, avec des tuiles rouges également. La porte d'entrée et ses impostes sont réalisées en bois peint en bleu mais de teinte différente (porte bleue claire, impostes bleu foncé). Les autres menuiseries sont en PVC blanc;
- La maison de gauche (n°18) n'est pas reprise à l'inventaire. C'est une maison en briques rouges de gabarit général R+2 mais qui présente également une rehausse au niveau du 3^{ème} étage qui est travaillée en continuité avec les étages inférieurs. Ses châssis sont en bois peints en noir. Le rez-de-chaussée est affecté à un commerce de bouche. Cette parcelle est entièrement bâtie;
- La maison de droite (n°22) est reprise à l'inventaire. C'est une maison R+2 en briques jaunes avec des motifs en bandeaux de briques orange. Les châssis sont en bois de teinte vert foncé;
- La maison se situe à proximité de l'angle de l'îlot et la parcelle n°18 est peu profonde, de sorte que les n°s 40 et 42 de la rue du pacifique donnent sur le fond de la parcelle;
- En façade arrière, le bien possède une annexe bâtie sur deux niveaux en escalier. Elle est bâtie en mitoyenneté avec le n°22 et présente un recul de 2,66m par rapport au mitoyen du n°18;

- Sur cette zone entre l'annexe et le mitoyen, se trouve une petite terrasse qui se situe au niveau du rez-de-chaussée avec un escalier menant au jardin et qui est couverte par une marquise en verre;
- On constate que des annexes similaires, avec marquises vitrées et escaliers menant aux jardins ont été bâties sur les biens voisins;

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

- La mise en conformité des menuiseries en façade avant :
 - Le remplacement de tous les châssis, à l'exception de la porte d'entrée et ses impostes, par des menuiseries en PVC blanc au lieu de châssis bois;
 - La modification de la peinture de la porte d'entrée en bois, châssis en imposte non compris, par une teinte bleue claire plutôt que bleu foncé précédemment;
- La réalisation d'une nouvelle annexe en façade arrière sur deux niveaux (sous-sol partiellement enterré et rez-de-chaussée en bel-étage), incluant une rehausse du mitoyen avec le n°18 de 2,70m de haut et de 1,95m de profondeur;
- La réalisation d'une ouverture de baie en intérieur;
- Le déplacement de l'escalier menant au jardin;
- L'isolation de la façade arrière avec un complexe crépis sur isolant EPS 14cm;
- L'isolation des toitures des annexes existantes incluant une rehausse du mitoyen avec le n° 22 d'environ 24cm de haut;
- La pose de nouveaux châssis bois peint en blanc en façade arrière;

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

- L'urbanisme ne dispose pas de la situation de droit du bien. On peut voir d'après les photographies aériennes (Bruciel) que le bien existe depuis avant 1935 et qu'il comportait déjà un volume annexe. L'apparition du Bow-window est difficile à dater avec certitude mais il apparaît sur les photographies de 1996. Les années antérieures sont trop floues pour pouvoir affirmer son existence;

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

- en matière de programme :
 - La maison conserve un programme de maison unifamiliale;
 - La nouvelle annexe offre un volume de jonction entre la cuisine et salle à manger existante;
 - L'ouverture de baie permet de connecter davantage tous les volumes et de créer ainsi une grande pièce ouverte et lumineuse avec de grandes baies vitrées et d'améliorer la relation avec le jardin;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - Le nouvel escalier n'engendre pas de vue vers les fonds voisins. La volée menant au sous-sol s'inscrit dans la profondeur des mitoyens. La volée menant au bel-étage s'écarte du mitoyen d'environ 1,90m et la hauteur du mitoyen est d'au minimum d'1,40 par rapport aux marches. De plus le petit angle de vue restant donne sur la toiture de l'annexe du n°18;
 - Le bow window engendre des vues non conformes au code civil vers le fond voisin. Considérant cependant qu'il existe depuis au minimum 1996 et que les servitudes de vues ne sont pas du ressort de l'urbanisme mais bien du code civil, il est conseillé aux demandeurs de pérenniser leur accord tacite de l'utilisation du bow-window en rédigeant un accord avec le voisin à enregistrer auprès d'un notaire ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - Le projet n'entraîne pas d'imperméabilisation supplémentaire car les nouvelles constructions prennent place sur l'emprise de la terrasse existante;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - Une nouvelle citerne est prévue pour remplacer la citerne existante qui n'est plus opérationnelle. Seule les toitures vertes et les terrasses n'y seront pas raccordées pour permettre la réutilisation des eaux collectées. La citerne sera connectée au réseau domestique pour une réutilisation dans le WC, buanderie et en extérieur. Le trop-plein est infiltré sur la parcelle via un bac d'infiltration;
 - Ces dispositifs permettent de diminuer la pression sur le réseau d'égouttage public et sont à encourager;
- En matière d'éclairage naturel :
 - Il est à noter que les chambres aux 1er et 2ème étages présentent une superficie nette éclairante inférieure aux normes actuelles. Cette situation est cependant existante et constitue une situation acquise. Le projet ne prévoit pas de modifications à ce niveau;
 - En façade avant, le déficit est limité à 80cm² et 60cm². Cette façade présente un caractère patrimonial important et est d'ailleurs reprise à l'inventaire. Les chambres ont de grandes superficies de sorte qu'elles restent cependant bien éclairées;

- En façade arrière, où le déficit est plus important, à savoir 1m² au 1er étage et 1,74m² au 2ème étage, des travaux d'isolation de la façade et de remplacement des châssis sont prévus. La composition de la façade arrière est un peu hétéroclite et les baies ne correspondent pas à un rythme particulier. Au vu de ces éléments et bien que cela ne revêt pas un caractère obligatoire, il serait intéressant de profiter des travaux pour améliorer la situation existante en agrandissant les baies des chambres en façade arrière, en particulier pour le 2ème étage;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, dérogation à la hauteur et à la profondeur des profils mitoyen :
 - En ce qui concerne la nouvelle annexe :
 - Au niveau du rez-de-jardin, elle s'inscrit entre l'annexe existante du bien et l'annexe du n°18;
 - Au niveau du rez-de-chaussée en bel-étage, elle dépasse en revanche le mitoyen du n°18 induisant une rehausse importante du mitoyen (1,95m de profond sur 2,70m de haut);
 - L'impact de cette rehausse reste cependant limité malgré une orientation Sud-Est de la façade arrière en ce que l'ombre porte principalement sur une toiture. L'étude d'ensoleillement permet également de mettre en évidence que les baies aux étages de la façade du n°18 sont suffisamment hautes et éloignées du mitoyen pour ne pas subir de perte de luminosité hormis un peu d'ombrage durant 1h en janvier sur la partie basse de la fenêtre;
 - Cette hauteur permet en revanche d'améliorer l'habitabilité de l'annexe en permettant une hauteur sous plafond continue avec l'existant et la création de grandes baies vitrées pour faire entrer un maximum de lumière à l'intérieur;
 - Cette dérogation est donc acceptable;
 - En ce qui concerne l'annexe existante :
 - L'isolation en façade arrière et en toiture induisent une dérogation à la hauteur et à la profondeur par rapport au profil mitoyen le plus profond;
 - Cette isolation permet de répondre aux objectifs de développement durable et d'améliorer le confort de la maison;
 - Les dérogations restent de plus limitées, à savoir 24cm de rehausse en toiture et 15cm de complexe crépi sur isolant en façade, et l'impact sur le voisinage est nul du fait de l'orientation du bien;

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, en ce que le bien est repris à l'inventaire du patrimoine:
- En matière de façade avant :
 - Les châssis d'origine étaient en bois, probablement peints en bleu foncé qui correspond à la couleur de la porte d'entrée et des impostes avant 2014 d'après les photographies historiques de la rue;
 - La modification des anciens châssis bois vers des châssis en PVC blanc n'a pas fait l'objet d'un permis d'urbanisme, tout comme la remise en peinture de la porte d'entrée en bleu clair;
 - La volonté de remplacer les châssis d'un immeuble par de nouveaux châssis double vitrage est une démarche écologique à encourager;
 - Les nouveaux châssis respectent le dessin d'origine en matière de division et de cintrage;
 - Il est cependant regrettable que ceux-ci aient été remplacés par du PVC, ce matériau n'est pas pérenne et il présente des qualités esthétiques moindre que le bois;
 - S'agissant d'un bien repris à l'inventaire du patrimoine, ce matériau est peu qualitatif, appauvrit la façade avant et ne peut pas s'envisager;
 - Considérant que les châssis des étages, la porte d'entrée et les impostes de cette dernière présentent des tonalités différentes qui nuisent à la l'homogénéité de la façade qui a su être conservée depuis l'origine de la construction;
 - Il y a lieu de prévoir en façade avant des menuiseries en bois lors du remplacement prochain de celles-ci et de retrouver une harmonie entre toutes les menuiseries en terme de couleur en proposant une teinte identique correspondant à l'époque de construction de la maison (bleu foncé, vert foncé, etc.);

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

- Prévoir en façade avant des menuiseries en bois lors du remplacement prochain de celles-ci et dessiner sur l'élévation des châssis et une porte d'entrée en bois de teinte identique correspondant aux teintes existantes à l'époque de construction de la maison;

Que cette modification réponde aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que la modification des châssis peut s'envisager;
- d'être accessoires en ce qu'elle vise uniquement à modifier la teinte et le matériaux des menuiseries en façade avant;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce qu'elle permet de redonner une cohérence et un cachet à la façade;

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

Avis FAVORABLE unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au règlement régional d'urbanisme articles n°4 et n°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 23/04/2025
objet n° 04

Dossier 16-47907-2024 - Enquête n° 060/25

Situation : Vallon d'Ohain (12)

Objet : construire une maison d'habitation unifamiliale, et abattre 3 arbres à haute tige (dont un sujet implanté en voirie)

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47907-2024 introduite en date du 27/12/2024;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à construire une maison d'habitation unifamiliale, et abattre 4 arbres à haute tige (dont un sujet implanté en voirie) sur le bien sis Vallon d'Ohain (12);

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n° 4 ter - ANCIEN DOMAINE DE CARLOO (AVENUE D'ORBAIX), approuvé par Arrêté Royal le 24/08/1960 et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

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 »), le Parc Fond'Roy; Considérant que la demande n'est pas susceptible d'affecter ce site pour les motifs suivants :

- Les actes et travaux portent sur la construction d'une maison unifamiliale, intégrée dans un contexte de villas isolées implantée en retrait;
- Considérant que l'occupation d'une famille supplémentaire dans ce contexte est considérée comme « normale » et non susceptible d'induire davantage de nuisance par rapport à la situation existante ni ne risque d'avoir un impact significatif sur les objectifs de conservation Natura 2000;
- Bien qu'une évaluation appropriée des incidences ne soit pas nécessaire dans ce cas, en raison de la proximité avec le site Natura 2000, les « Principes Nature » à défendre, doivent figurer dans les intentions du projet, à savoir :
 - *Autoriser l'abattage d'arbres uniquement en-dehors de la période de nidification de la faune arboricole du 1er avril au 15 août;*
 - *Limiter autant que possible la pollution lumineuse dans l'ensemble de l'espace extérieur, imposer l'usage d'éclairage dont la projection lumineuse est orientée vers le bas et favoriser l'éclairage de couleur ambre;*
 - *Entretien et gérer les abords sans utilisation de pesticides;*
 - *Renforcer la connectivité écologique par un aménagement végétalisé des abords, favorable au développement de la biodiversité (+ voir partie CBS – potentiel de biodiversité) :*
 - *favoriser la diversité des biotopes présents sur le site du projet (ex.: haies vives constituées d'espèces indigènes en limite de parcelle, zones de fauche, maintien de massifs arbustifs, buissons épineux à baies, zones humides, etc);*
 - *favoriser la plantation d'espèces végétales indigènes et ne pas planter d'espèces exotiques invasives;*
 - *favoriser la diversité des strates (herbacée, arbustive, arborée) et viser une plus grande « complexité » tridimensionnelle des aménagements;*
 - *Limiter l'effet de barrière de certaines infrastructures (entrave aux déplacements de la faune) :*
 - *Adapter les barrières et clôtures pour permettre le passage de la petite faune, par exemple en laissant un passage de minimum 10 cm dans le bas;*
 - *Intégrer des passages à faune dans/sous les infrastructures de transport (selon les espèces présentes à proximité, p.ex. pour les batraciens);*
 - *Utiliser des revêtements chimiquement neutres (pas de dolomie) comme par exemple du porphyre concassé ou du gravier de lave;*
 - *Maintenir le bois mort partout où c'est possible;*
 - *Rappeler que lors des chantiers, rien ne peut être stocké dans les zones protégées ou sous la couronne des arbres;*
 - *Encourager la « Protection des espèces » (voir partie II) par des aménagements favorables à la biodiversité/ faune et l'adaptation des clôtures et éventuelles;*

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°1.5.2° du plan régional d'affectation du sol, en matière de modification des caractéristiques urbanistiques

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°II.c - Implantation qui prescrit "1) distance minimum entre la façade latérale et la limite mitoyenne : 3m. ./../. 3) surface bâtie maximum : ¼ de la superficie de la parcelle", en ce que les pilastres de reprise de l'auvent sont situés à moins de 3m des limites parcellaires de gauche et de droite et en ce que l'emprise totale des constructions dépasse le quart de la surface de la parcelle;
 - non-respect de l'article n°II.e - Matériaux qui prescrit "Briques de parement naturelles de tonalité rouge, pierres blanches et bleues (naturelles ou reconstituées), les grès, les chaulages, les crépis, cimentages et enduits peints de tonalité claire", en ce qu'il est également prévu des matériaux tels que des bardages en aluminium et des pans de façade en béton architectonique;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 24/03/2025 au 07/04/2025 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *typologie contemporaine, non cohérente dans le contexte bâti environnant et le dénature;*
- *Nature des dérogations portant sur des données essentielles du PPAS;*
- *Données erronées entre les divers documents;*
- *Dérogation à l'article II.f non sollicitée (non pertinent, la toiture plate est autorisée par le PPAS);*
- *Dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (non pertinent la demande porte sur une villa isolée devant répondre, hors PPAS, où dans l'éventualité d'une contradiction, aux articles 7 et 8 et non 4 et 6);*
- *Impact sur le réseau d'égouttage déjà défaillant;*
- *Impact sur le parking et augmentation de la surcharge en voirie, car il n'est prévu qu'un seul garage pour une maison unifamiliale);*

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

27/12/2024 : dépôt de la demande;

12/03/2025 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis des instances à consulter dans le cadre de la procédure :

- Bruxelles-Environnement;
- Vivaqua;

24/03/2025 au 07/04/2025 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

23/04/2025 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

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

- l'avis du Service Vert sollicité en date du 12/03/2025 et émis le 23/04/2025 :

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

- *Limiter les abattages en prévoyant un scénario conservant le hêtre pourpre en fond de parcelle en mettant en œuvre les mesures de protection et de conservation nécessaires.*
- *Décaler l'accès carrossable pour conserver l'érable d'alignement en voirie.*
- *Remplacer le buis et le catalpa proposés par des essences plus adaptées.*
- *Diversifier la palette végétale arbustive en incluant de nombreuses essences indigènes et/ou d'avenir selon les recommandations du Service Vert.*
- *Proposer des haies mixtes d'au moins 3 essences en alternance en suivant les recommandations du Service Vert.*

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 3 sujets haute-tige d'essences variées, à savoir deux grands sujets en fond de parcelle (un hêtre pourpre et un érable) ainsi qu'un érable communal faisant partie de l'alignement de voirie.*

- L'abattage de l'érable semble injustifié compte tenu de l'espace disponible en zone de recul pour prévoir un accès carrossable alternatif.
- L'ensemble des arbres prévus à l'abattages sont sains, étude phytosanitaire à l'appui, et ne sont demandés à l'abattage que pour faciliter le chantier et les besoins du projet proposé. En modifiant légèrement le projet et en mettant en œuvre les mesures de protection et de conservation adéquates le hêtre pourpre pourrait être conservé.
- Le projet d'aménagement propose de replanter un catalpa en partie arrière, essence non indigène fort peu adaptée à une plantation à proximité d'une zone Natura 2000. Il convient de proposer un sujet plus adapté et de préciser ses dimensions à la plantation (maximum 14/16 cm de circonférence selon les normes européennes).

Haies et massifs arbustifs :

Considérant que :

- L'ensemble des trois haies proposées en replantation sont des alignements monospécifiques de hêtre pourpre (*Fagus sylvatica* 'Purpurea'). Les alignements monospécifiques sont totalement inadaptés et chacune de ces haies devra être composée d'au moins 3 essences différentes afin d'éviter les alignements redondants, d'apporter une plus grande biodiversité et une plus grande résilience au site que l'aménagement proposé.
- Le projet propose de nombreux massifs de buis en partie avant de la parcelle, toutefois cette essence est à éviter en raison des ravages causés par la pyrale du buis (*Cydalima perspectalis*) et de nombreuses autres maladies fongiques spécifiques (*Volutella buxi* et *Cylindrocladium buxicola* par exemple) sévissant actuellement. Il convient de le remplacer par des essences plus adaptées (houx crénelé, osmanthe de Burkwood, fusain, if, etc.).
- La palette végétale proposée est composée principalement d'essences décoratives peu intéressantes d'un point de vue écologique (cotinus pourpre, plantes grasses, allium mauve, cornouiller discuté), ce qui est d'autant plus préoccupant à proximité d'une zone Natura 2000. Il convient de proposer une palette végétale comportant principalement des essences indigènes et/ou d'avenir en se limitant à un maximum de 20% d'essences horticoles.

○ l'avis du Service Technique de la Voirie sollicité en date du 12/03/2025 et émis le 10/04/2025 :

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.

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

Dispositif de gestion :

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

Ce dispositif de gestion sera composé des deux éléments suivants :

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

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

L'infiltration respectera les conditions suivantes :

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

Le test de percolation doit être positif;

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

Le dispositif sera placé à une distance suffisante des bâtiments, voirie, cours d'eau, arbres, ..., de manière à prévenir tout risque de détérioration.

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

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

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

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

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

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

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

Quant à la présente demande :

La proposition est globalement conforme au Règlement Communal relatif à la Gestion des Eaux mais deux points sont à corriger :

- Contrairement à la proposition, le Règlement Communal d'Urbanisme relatif à la Gestion des Eaux n'offre pas la possibilité de se contenter d'infiltrer les eaux des épisodes pluvieux de minime importance et d'envoyer le solde à l'égout après temporisation. Il s'indique donc d'inverser l'ordre de l'unité d'infiltration et du bassin d'orage : celui-ci doit être positionné en amont du dispositif infiltrant de sorte à ce que toutes les eaux pluviales soient infiltrées, quitte à ce que ce soit après un certain délai. Un trop-plein peut néanmoins être prévu au sommet du dispositif infiltrant.
- Le diamètre d'ajutage est de 40 mm lorsque la surface collectée est comprise entre 100 et 10.000 m² (175 m² selon la note explicative).

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>.

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

Gestion des eaux usées

Principes généraux :

Conformément à l'article 7 du chapitre II des Conditions Générales de l'IBra (devenue Vivaqua), chaque immeuble branché à l'égout doit, sauf cas exceptionnel, disposer d'un raccordement particulier. Vivaqua apprécie les cas où l'établissement d'un ou plusieurs raccordements supplémentaires se justifierait.

Ce raccordement sera exécuté exclusivement par Vivaqua aux frais du demandeur. Les frais d'une éventuelle extension du réseau nécessitée par le projet seront exclusivement à charge du demandeur, à qui revient l'initiative d'introduire les demandes de raccordement et d'extension du réseau auprès de Vivaqua.

L'implantation en planimétrie et altimétrie du raccordement sera imposée par Vivaqua.

Il est conseillé de placer un clapet anti-retour sur le raccordement à l'égout, afin d'éviter le refoulement de ce dernier vers le réseau privé en cas d'orage.

Il appartient au demandeur de se renseigner auprès de Vivaqua quant à la présence d'un égout et à la possibilité d'y raccorder sa construction.

Nouveaux raccordements : formulaires à télécharger sur le site web de Vivaqua et à renvoyer à l'adresse racc@vivaqua.be.

Adéquation du projet à l'espace public

Principes généraux :

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

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

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

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

Quant à la demande :

Il est signalé que la haie actuelle est implantée à moins de 50cm de l'alignement et devra donc être reculée en fonction des dispositions du Code Civil;

- l'avis du Service de l'Environnement sollicité en date du 12/03/2025 et émis le 14/03/2025 :

Considérant :

- le projet à savoir construire une maison d'habitation unifamiliale, et abattre 4 arbres à haute tige (dont un sujet implanté en voirie);
- que la parcelle est située le long d'une zone Natura 2000;
- qu'actuellement il y a 17 arbres sur la parcelle dont 2 arbres à abattre pour la construction (7 et 12 : érable sycomore et hêtre commun) + un petit noisetier devant la maison et un érable en voirie;

Le projet prévoit

- La plantation de haies en hêtres au droit des mitoyens;
- Des massifs de buis (ce que nous déconseillons vu les soucis des dernières années avec la pyrale du buis)
- Des massifs de cotinus pourpre
- Des plantes grasses

- Des allium mauve
- Un catalpa (ce que nous déconseillons vu qu'il n'est pas indigène)
- 3 haies de hêtres pourpres
- la plantation d'un cornus controversa (ce que nous déconseillons vu qu'il n'est pas indigène)

En ce qui concerne la gestion des eaux :

- CEP 6m³: arrosage et réutilisation domestique, trop plein vers BO
- Dispositif d'infiltration partiel : unité d'infiltration de 2m³ - trop plein vers dispositif de stockage temporaire (BO) de 6m³ avec vidange avec ajoutage (vers où ???)
- Infiltrer pas plus car jardin superficie insuffisante et relief arrière permet pas noue et devant pas assez de place.

Par ailleurs, le Service de l'Environnement émet les remarques et pose les questions suivantes :

- Les impacts de lumières vers la Zone Natura 2000, doivent être décrits et strictement limités;
- L'Erable en voirie doit être conservé, quitte à décaler l'accès;
- Les plantations à prévoir sont pauvres, par rapport au caractères végétalisés du site et des environs;
- L'eau doit impérativement être infiltrée sur la parcelle, avec zéro rejet à l'égout;

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

- l'avis de Bruxelles-Environnement sollicité en date du 12/03/2025 et émis le 15/04/2025 :

EAU

- Considérant que le projet est situé en zone d'aléa faible à moyen d'inondation sur la carte des zones d'aléa d'inondation et des risques d'inondation de Bruxelles Environnement;
- Considérant l'objectif régional de zéro-rejet d'eaux pluviales au réseau d'égouttage pour une pluie de retour 100 ans;
- Considérant qu'il est prévu de végétaliser la toiture, mais sans préciser les caractéristiques de celle-ci;
- Considérant qu'il est prévu une récupération et une réutilisation des eaux pluviales;
- Considérant que la gestion des eaux pluviales sur le projet pourrait être améliorée, à l'aide de dispositifs d'infiltration paysagers à ciel ouvert;
- Considérant que le projet prévoit de créer un bassin d'orage avec rejet à débit régulé vers l'égout. Or les dispositifs type bassin d'orage sont fortement déconseillés, car ils ne répondent pas aux critères d'une Gestion intégrée des Eaux Pluviales défendue par Bruxelles Environnement;
- Considérant qu'il y a lieu de changer les dispositifs d'infiltration enterrés initialement prévus par des dispositifs d'infiltration paysagers à ciel ouvert (jardins de pluie par exemple). Le relief du fond du terrain n'est pas facilement exploitable, mais les abords avec les haies peuvent accueillir ce type d'aménagement paysager, peu profond, intégré et multifonctionnel.

NATURE-BIODIVERSITE-ESPACES OUVERTS

- Considérant la localisation du projet dans le réseau écologique bruxellois (REB) défini par l'ordonnance nature : juste à côté de la station Natura 2000 « Parc Fond-Roy » et dans une zone de développement du REB;
- Considérant qu'une évaluation appropriée des incidences Natura 2000 ne paraît pas indispensable, mais que certaines mesures atténuantes devraient toutefois être ajoutées au projet afin d'en limiter les impacts potentiellement dommageables aux objectifs régionaux en matière de nature et biodiversité;
- Considérant que
 - le rapport phytosanitaire précise que l'ensemble des arbres de la parcelle sont en bon état;
 - le noisetier est très intéressant pour la petite faune;
 - le projet pourrait être adapté afin de ne pas devoir abattre le hêtre à l'arrière de la parcelle;
 - le projet est en construction neuve;
- Considérant diverses mesures voire obligations « classiques » (dans le cadre de permis d'environnement notamment) en matière de protection de la nature et de l'environnement;

AVIS FAVORABLE SOUS CONDITIONS

- En construction neuve, végétaliser les toitures de manière (semi) intensive c'est-à-dire avec une épaisseur de substrat supérieure à 10 cm, permettant une plus grande variété de plantations que celles des toitures vertes dites extensives (substrat > 10cm pour une végétalisation semi-intensive, substrat > 30cm pour une végétalisation intensive, substrat > 60cm pour un jardin sur dalle...);
- Préciser les caractéristiques de la toiture végétalisée (épaisseur du substrat, plantations);
- Changer les dispositifs d'infiltration enterrés initialement prévus par des dispositifs d'infiltration paysagers à ciel ouvert (jardins de pluie par exemple);
- Ne pas réaliser d'abattage d'arbres durant la période de nidification de la faune arboricole, à savoir du 1er avril au 15 août;
- Ne pas abattre le noisetier ni le hêtre, en adaptant le projet si nécessaire. Si le hêtre devait tout de même être abattu, en conserver une partie sur la parcelle partout où c'est possible (ex : souche, tronc « totem » ou grosses sections au sol... autant d'habitats pour toute une diversité d'espèces);
- Réaliser les nouvelles plantations avec au moins 80% d'espèces indigènes (semences) d'origine locale et sur au moins trois strates (herbacée, buissonnante, arbustive, arborée); Ne pas planter d'espèces exotiques invasives figurant à l'annexe IV de l'ordonnance nature5 - le chêne rouge d'Amérique (*Quercus rubra*) en fait partie - ou dans la liste d'espèces préoccupantes pour l'Union européenne (www.iasregulation.be);
- Organiser la gestion des terres (excavées) et déchets (verts) sans dépôt possible, même de déchets verts, dans les zones Natura 2000;
- Gérer le chantier et l'ensemble des espaces ouverts (non bâtis) sans utilisation de pesticides ni d'autres produits toxiques pour l'environnement;
- Limiter autant que possible la pollution lumineuse dans l'ensemble de l'espace extérieur et favoriser l'usage d'un éclairage de type LED de couleur ambre à rouge dont la projection lumineuse est orientée vers le bas.

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

- l'avis de Vivaqua sollicité en date du 12/03/2025 et sera rendu en cours de procédure;

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 comme un quartier résidentiel;
- Dans ce quartier, le Vallon d'Ohain constitue une voirie locale densément végétalisée;
- La parcelle, encore non bâtie, concernée par la demande, est située dans le dernier tronçon donnant sur l'avenue Jacques Pastur voirie qui est à cheval entre le PPAS n°4 et le PPAS n°48bis;
- Le Parc Fond'Roy, site Natura 2000, jouxte le fond de la parcelle, qui est totalement couverte par la zone tampon du site Natura 2000;
- Le fond de la parcelle comporte un talus fort marqué, avec une différence de hauteur d'environ 25m;
- Du côté pair de ce tronçon de la rue, les villas isolées, datant des années 1960, comportent des typologies de toitures à versants couvertes de tuiles ou d'ardoises anthracite, avec des façades en briques peintes en blanc ou enduites de teinte blanche;
- Le côté impair, comporte des petits immeubles à appartements ou des villas unifamiliales, plus contemporaines, à toiture plates, bâties entre 2007 et 2012, implantées également en recul et comportant également des façades de teinte blanche;
- La villa implantée sur la parcelle mitoyenne de droite, n°14, comporte une villa de gabarit R + Toiture à versants;
- La villa n°10, implantée sur la parcelle mitoyenne de gauche, comporte également un gabarit R + Toiture à versants et a fait l'objet de modifications suite à l'octroi d'un permis d'urbanisme en 2021;

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

- Le programme vise la construction d'une villa unifamiliale contemporaine, avec une toiture plate :
 - Le gabarit est R + 1 à toiture plate végétalisée de type extensif, avec une hauteur d'acrotère de 6,80m;
 - Le parement des façades comporte un jeu entre des pans en maçonneries de ton clair, en béton architectonique peint en ton clair, en bardages verticaux en aluminium de ton bronze ainsi que des menuiseries en aluminium de ton bronze;
- La demande porte également sur le réaménagement paysager :
 - L'abattage de deux arbres à hautes tiges et un arbre fruitier, à savoir un Hêtre Commun et un Erable ainsi qu'un noisetier;
 - La replantation de 2 nouveaux sujets à hautes tiges, un Catalpa et un Cornus Controversa;
 - L'aménagement d'un cheminement, le long de la zone de retrait latérale en dalles de schistes posées sur base d'un modèle « à Pas Japonais »;
 - L'aménagement d'une terrasse d'environ 40m² au niveau du jardin;
 - L'aménagement d'un accès carrossable et piétonnier e, petits pavés de pierre naturelle et de ton gris clair;
 - La pose de clôtures métalliques, d'une hauteur de 1,80m, au niveau des zones latérales, au droit de l'auvent;
 - La pose de clôtures métalliques avec une haie vive, d'une hauteur d'1,05m, à l'alignement;
- Le projet comporte également un impact au niveau de l'espace public :
 - Un arbre situé en voirie, doit être abattu pour les besoins de la construction et de l'implantation prévue pour le garage et son accès carrossable;
- Le projet propose les techniques suivantes :
 - La pose d'un système de gestion des eaux pluviales;

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

- en matière de programme :
 - La villa unifamiliale comporte un programme de 5 chambres situées à l'étage, des caves et locaux techniques au niveau du sous-sol et un rez-de-chaussée dévolu au garage et espaces de vie;
 - Les espaces habitables sont qualitatifs et proposent des capacités d'aménagements au-delà des articles du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme;
 - La fenestration, répondant à une volonté contemporaine, propose également de plus grandes ouvertures vers le jardin, des vues pour un dialogue avec l'espace public, au niveau de la façade avant et peu d'ouvertures au niveau des façades latérales afin de privatiser les vues d'une villa à une autre;

○ en matière d'implantation et de gabarit :

- La villa est implantée au-delà de la zone de recul, qui en raison de la courbure de la voirie, porte le retrait en avant du n°14, il a donc été choisi de garantir un recul supérieur aux 5m prévus par le PPAS et de faire la liaison avec l'implantation du n°10, via l'auvent implanté en façade avant, servant également de protection contre la pluie et d'assise visuelle de la bâtisse;
- L'auvent prévu en façade arrière, permet de limiter le rayonnement solaire et favoriser l'utilisation d'une partie de la terrasse qu'il pleuve ou lors de belles éclaircies;
- Le périmètre de construction du volume même de la maison, reste compris dans la zone d'implantation, cependant, les colonnes soutenant l'auvent, sont quant à elles, situées, soit en zone de retrait latéral, à cheval pour, la colonne de droite, sur la zone de recul;
- Seules ces implantations de colonnes sont considérées comme étant dérogatoires au PPAS;
- La forme de la toiture, autant que la hauteur du bâtiment, sont conformes au PPAS, l'article II.f (Toitures), prévoyant également les toitures plates et l'article II.d, prévoyant une hauteur maximale de 1 étage pour les constructions;
- Par ailleurs, le choix d'une toiture plate, permet de limiter la hauteur totale au faîte, tout en garantissant une hauteur libre sous plafond, de 2,50m, pour l'ensemble des espaces de nuit de l'étage mais également une surface plane permettant la temporisation du rejet des eaux pluviales, via une végétalisation et également la pose de panneaux photovoltaïques;
- L'emprise des constructions, dépasse également le quart de la surface nette de la parcelle, induisant également une dérogation par rapport au PPAS;

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

○ En ce qui concerne le domaine privatif :

- Suivant le rapport phytosanitaire, les deux arbres à abattre, le Hêtre et l'Erable, doivent être abattus pour les besoins de la construction mais sont en bonne santé;
- Bien que l'Erable Sycomore, puisse être abattu, en raison de sa nature envahissante et à régénération spontanée, le Hêtre quant à lui, ne semble devoir être abattu qu'en raison d'une forte proximité avec les fouilles à prévoir pour la construction de l'immeuble;
- Considérant, qu'un recul de la construction, permettrait de garantir sa survie, tout en réduisant l'impact de l'emprise dérogatoire;
- Les replantations prévues, ne sont pas spécifiquement adaptées, telles que le buis et le Catalpa ;
- Il y a lieu de diversifier la palette végétale arbustive, ainsi qu'au niveau des haies, en incluant de nombreuses essences indigènes et/ou d'avenir selon les recommandations du Service Vert ;

○ En ce qui concerne le domaine public :

- Le projet ne peut nécessiter de modification de l'espace public, et d'autant plus pour l'abattage d'un arbre à haute tige;
- Considérant que l'abattage de l'Erable se fait uniquement en raison du choix de l'implantation du garage au sein du bâtiment à construire, il n'y a aucune justification à ce que cet abattage puisse être autorisé;
- L'accès carrossable, peut être implanté différemment, avec une entrée entre les deux arbres situés en voirie, et de travers jusqu'au garage, ou le plan peut être revu, afin de garantir le maintien des arbres implantés au sein de l'espace public;

○ en matière d'incidences par rapport à la Zone Natura 2000 :

- Le projet tend à préserver les caractéristiques végétales de la parcelle, pendant le chantier et le cas échéant, propose ce qui aurait pu être modifié;

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

- Il est prévu l'aménagement d'un emplacement de garage au sein du volume construit

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

- Le terrain est situé en zone d'aléa faible à modéré, ce qui a justifié le choix d'une citerne d'eau de pluie de 6m³, avec réutilisation des eaux pour les besoins domestiques, avec un trop plein vers un dispositif d'infiltration d'une contenance de 2m³ avec également u trop plein dirigé vers un bassin d'orage de 6m³ avec vidange à débit régulé;
- Il y a lieu de se conformer à l'avis du service technique de la voirie (repris plus haut) ;

- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - Il est prévu la pose de panneaux solaire au niveau de la toiture plate;
 - Il s'agit d'une démarche écologique à encourager ;

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

- application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) :
 - Ce volume contemporain s'implante sur la dernière parcelle non bâtie du quartier couvert par le PPAS n° 4;
 - Par ailleurs, la volumétrie diffère radicalement par rapport aux villas des années 1960 environnantes, situées du côté pair de ce tronçon de la rue;
 - La typologie de toiture plate et d'une volumétrie davantage contemporaine, s'intègre par rapport aux quelques constructions datant des années 2000 et 2010, situés en face, du côté impair, et comportant des programmes de maisons unifamiliales mais également de petits immeubles de logements multiples;
 - Sur l'ensemble de cette zone, couverte par le même PPAS et dont les constructions datent des années 1960, suite à l'élaboration du PPAS en trois phases, qui visait une zone du territoire encore non bâti, les constructions comportent des toitures à versants;
 - Cette prescription du PRAS, doit être analysée au regard des prescriptions du PPAS et ne peut empêcher sa mise en œuvre :
 - Suivant l'article 1.5.2° du PRAS, les caractéristiques urbanistiques des constructions doivent s'accorder avec celles du cadre urbain environnant;
 - Les articles du PPAS n°4 ter, permettent la toiture plate (II.f), et n'impose l'homogénéité architecturale que pour les villas jumelées (II.d);
 - En date du 25/06/1956, le Conseil a approuvé la 3^e modification du PPAS du PPAS, portant de manière globale sur la modification d'une partie des zones en ordre continu par un élargissement des zones en ordre ouvert et entre-autre sur l'ajout de la toiture plate, sur base des principes d'une saine urbanisation d'un quartier résidentiel;
 - Considérant dès lors, que le projet propose une toiture plate, prévue par le PPAS et, est une villa isolée qui ne doit s'accorder qu'à elle-même, tout en répondant à la volonté d'une urbanisation saine qui a justifié l'approbation de la troisième version du PPAS, dont il n'est aucunement mentionné que les constructions isolées doivent s'accorder entre-elles, par rapport aux teintes ou aux typologies, le langage architectural tel que proposé est acceptable, pour autant que le projet tienne compte des autres données essentielles du PPAS et n'y déroge pas;
 - Par ailleurs, l'ensemble d'aspect global dans une teinte blanche, s'intègre harmonieusement dans le contexte de villas aux façades en briques de teintes blanches ou enduites également en blanc;
 - Cependant, la teinte anthracite, foncée, au niveau des châssis est peu judicieuse et constitue une tonalité supplémentaire, entre le blanc et le bronze et dès lors, il y a lieu de limiter les teintes à uniquement ces deux dernières;
- Application de l'article 126§11 du CoBAT : dérogations à un PPAS :
 - Article II.c - Implantation, concernant les reculs par rapport aux limites mitoyennes et la surface d'emprise :
 - La dérogation par rapport aux distances minimales par rapport aux limites mitoyennes, n'est induite que pour des volontés esthétiques;
 - Bien que ces dernières soient qualitatives, et génératrices d'une proportionnalité globale et d'une assise du bâtiment, judicieuses, elles n'ont aucune nécessité à déborder autant;
 - Il est à noter que la première version du PPAS, proposait des reculs de minimum 2m par rapport aux limites mitoyennes et minimum 6m entre les fronts de bâtisses de deux villas, que la distance par rapport aux limites mitoyennes a judicieusement été portée à 3m mais sans évocation d'une distance entre bâtisses, dans la version finale, une distance de 6m reste optimale dans le contexte urbain actuel;
 - Dès lors, il peut être admis que ponctuellement la distance par rapport aux limites mitoyennes, soit de 2m minimum, pour autant une distance entre front latéraux de constructions voisines, de 6m, ce qui n'est pas le cas par rapport au n°10, à gauche;
 - Du côté droit, un léger recul de la colonne de l'auvent, permettrait de garantir ces distances et du côté gauche il faudra un recul de la colonne d'auvent d'au moins 1,11m;

- En effet, l'emprise du bâtiment étant de 180m², dépassant à elle seule les 175m² autorisés pour une parcelle de 700m², il y a lieu de compter également l'auvent situé en façade avant, comportant des colonnes, s'apparentant à des pans de murs, et dont la surface est de 26,5m²;
- Au total, une emprise de 206,5m², correspond à 29% de la surface de la parcelle et dépasse de 4% l'emprise maximale autorisée;
- Article II.e - Matériaux :
 - Les matériaux projetés font partie de l'unité contemporaine faisant partie de la typologie;
 - Il peut être considéré que lors de l'élaboration du prescrit du PPAS, dans les années 1950, les matériaux ci-proposés, n'étaient pas existants et pour ceux qui l'étaient peu mis en œuvre dans le contexte de la construction;
 - Considérant que l'ensemble des matériaux proposés, sont de nature pérenne, qu'il s'agisse de la brique peinte en blanc, des pans en bétons architectonique peint en blanc, autant que des menuiseries en aluminium de teinte bronze, qui vient harmonieusement souligner les volumes et les éléments typologiques, par le contraste entre les teintes, et que ces matériaux tendent à s'intégrer dans le contexte actuel d'une mise en œuvre qualitative et durable, l'utilisation de matériaux en dérogation, peut être acceptable;

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

- Réduire les surfaces de constructions afin de supprimer la dérogation par rapport au taux d'emprise et le limiter strictement à ¼ de la surface de la parcelle (l'emprise comprend le périmètre extérieur du bâtiment et le périmètre de l'auvent avec pans de murs, en façade avant) et pour ce faire :
 - Réduire la superficie bâtie et réduire les dimensions des auvents ;
 - Reculer la façade arrière, afin de sortir la surface nécessaire pour les fouilles, de l'emprise du système racinaire du Hêtre Commun, afin de garantir sa survie ;
 - Maintenir un recul de minimum 2m, pour les colonnes de l'auvent en façade avant, par rapport aux limites mitoyennes;
- Limiter les teintes et prévoir les châssis de même teinte que les autres menuiseries, à savoir, la teinte bronze;
- Proposer une toiture végétalisée de type intensive, considérant qu'il s'agit d'une construction neuve et dont les charges peuvent être étudiées;
- Maintenir l'Erable implanté au sein de l'espace public, quitte à décaler l'accès carrossable et/ou le garage;
- Prévoir davantage de replantation d'arbres et uniquement d'espèces indigènes, suite à l'abattage de l'Erable dans le jardin et du noisetier en zone de recul;
- Décrire les intentions et techniques à mettre en œuvre afin de garantir les mesures de protection et de conservation nécessaires ;
- Remplacer le buis et le catalpa proposés par des essences plus adaptées et Diversifier la palette végétale arbustive en incluant de nombreuses essences indigènes et/ou d'avenir selon les recommandations du Service Vert.
- Proposer des haies mixtes d'au moins 3 essences en alternance en suivant les recommandations du Service Vert.
- Réduire l'ampleur des superficies imperméables sur la parcelle (réduire la dimension de la terrasse etc) ;
- Inverser l'ordre de l'unité d'infiltration et du bassin d'orage et le positionner en amont du dispositif infiltrant de sorte à ce que toutes les eaux pluviales soient infiltrées, quitte à ce que ce soit après un certain délai (un trop-plein peut néanmoins être prévu au sommet du dispositif infiltrant);
- Reculer la haie d'alignement, afin de la maintenir à 50cm de cette limite, conformément au Code civil;
- Décrire les intentions en ce qui concerne l'éclairage du jardin (veiller à strictement le limiter par rapport à la Zone Natura 2000 et privilégier des luminaires dont le faisceau est dirigé vers le bas et de teinte ambre);

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 dispositions techniques, d'aménagements paysagers et de réduction d'emprise

- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le projet ne peut prévoir des actes et travaux au sein de l'espace public, que les aménagements paysagers et la gestion des eaux pluviales doivent être davantage qualitatifs et en ce que la dérogation à l'implantation ne peut concerner l'emprise;
- de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que la surface des construction doit être réduite;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

Avis FAVORABLE unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au plan particulier d'affectation du sol, article II.c.1) uniquement en ce qui concerne le retrait latéral et l'article II.e concernant les matériaux 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 23/04/2025
objet n° 05

Dossier 16-47928-2025 - Enquête n° 069/19

Situation : Avenue de Foestraets 52

Objet : réaliser une nouvelle annexe, deux nouvelles terrasses et changer une fenêtre existante en porte fenêtre en façade arrière d'une maison

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47928-2025 introduite en date du 10/01/2025;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à réaliser une nouvelle annexe, deux nouvelles terrasses et changer une fenêtre existante en porte fenêtre en façade arrière d'une maison sise avenue de Foestraets 52;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°48bis - Quartier « Sud-Est » approuvé par arrêté royal et se conforme à ce plan particulier d'affectation du sol;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

Vu que les mesures particulières de publicité (sous forme d'une enquête publique et avis de la Commission de concertation) ont été d'application sur base de la demande telle qu'introduite pour les motifs suivants : motifs inhérents à 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§11,2 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 §1 c) - Profondeur du Titre I du RRU qui prescrit "dans le cas d'une construction de type trois façades, la construction ne dépasse pas de plus de trois mètres en profondeur le profil de la construction voisine", en ce que la nouvelle annexe dépasse de 4,50m le profil voisin (n°50a);
 - non-respect de l'article n°6 - Toiture du Titre I du RRU qui prescrit "la toiture répond aux conditions suivantes : ne pas dépasser de plus de 3m la hauteur du profil mitoyen le plus bas de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës des constructions de référence", en ce que la nouvelle annexe dépasse de 3,33m le profil voisin (n°50a) au niveau du couvre-mur et de 3,88m au niveau des bacs à plantations hors végétation;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 24/03/2025 au 07/04/2025 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *La diminution de l'espace vert environnant engendré par la construction de l'annexe;*
- *L'atteinte à l'intimité et quiétude des voisins par la création d'une terrasse à l'étage avec effet mirador malgré des plantations qui ne peuvent garantir un écran suffisant;*
- *Le sentiment d'enfermement ainsi que la perte d'intimité et d'ensoleillement pour le n°50 en particulier de par le gabarit de la nouvelle annexe et de par la création d'une terrasse au 1^{er} étage;*
- *La citerne ne compenserait pas l'imperméabilisation engendrée par le projet;*
- *Questionnement quand à un éventuel abattage d'arbre nécessaire et non sollicité;*
- *Décrochage latéral pas souhaitable au regard de la faible distance de recul latéral préexistante sur ces petites parcelles (moins de 7 ares);*

- Conditions d'achat du n°52A mentionneraient la nécessité de conserver un recul de minimum 5m entre le bâti et la mitoyenneté en cas de constructions jumelées (non pertinent car cette condition relève d'une convention privée du n°52A qui est non avérée sur le bien n°52, et que le retrait latéral à la construction du n°52A ne respectait déjà pas cette condition puisque son propre retrait latéral n'est que de 4,60m suivant le permis de 1998);
- Erreur dans les dimensions des annexes du voisin n°52a sur le plan d'implantation;
- Erreurs et incohérences des cotations de la maison n°52 entre les différents plans d'implantations (situés dans les plans, la notice, le reportage photos)
- Matériaux proposés, à savoir un enduit blanc, ne respecte pas les matériaux utilisés par l'architecte de cette série de maisons jumelées;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

10/01/2025 : dépôt de la demande;

24/02/2025 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

07/03/2025 : réception des compléments;

18/03/2025 : accusé de réception d'un dossier complet

24/03/2025 au 07/04/2025 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

23/04/2025 : séance publique de la Commission de concertation;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est un quartier à prédominance résidentielle avec des maisons quatre façades ou des maisons jumelées en ordre ouvert;
- La rue offre une perspective très verte, avec la présence de haies situées entre la rue et le trottoir ainsi que de nombreuses haies qui marquent la limite entre le domaine public et les zones de recul;
- Sur la portion de la rue où se situe le bien les maisons sont implantées en recul avec un alignement similaire à environ 6m du trottoir;
- Les maisons sont généralement en briques, le plus souvent rouges ou peintes en blanc, avec des toitures à versant en tuiles. Il existe également quelques maisons plus modernes avec des toitures plates et des parements clairs (briques ou enduit). Elles sont de gabarits R+1 avec éventuellement un étage supplémentaire sous toiture;
- La parcelle concernée par la demande se situe dans le PPAS n°48bis et ter et présente une superficie réduite (parcelle de moins de 7 ares);
- La maison sur laquelle porte la demande est une maison jumelée de type trois façades pour lesquels un permis a été accordé en 1954. Elle est composée d'un étage partiellement enterré qui permet de reprendre la déclivité entre la rue et le jardin, d'un rez-de-jardin avec un étage ainsi que d'un étage supplémentaire en toiture;
- L'accès se fait via le niveau de sous-sol qui est situé demi-niveau par rapport à la rue. La zone de recul est aménagée en pente pour desservir l'entrée du logement et du garage qui se situent à ce niveau. Il comporte également les caves et les locaux techniques situés du côté contre terre. Les pièces de vies sont situées au niveau du rez-de-jardin et les chambres et salles de bain aux étages;
- Les façades sont en briques peintes en blanc avec une toiture en tuiles rouges. Le pignon est orienté face à la rue et la zone de recul est aménagée en pleine terre à l'exception des entrées qui sont en dalle béton. Un petit aménagement paysager en escalier permet de rejoindre directement le jardin en passant par la zone de recul latéral sous une arche en brique dans le prolongement de la façade;
- Les châssis sont en bois peints en blanc. La porte de garage est en bois également et comporte trois vantaux ainsi que des éléments vitrés. Une petite lucarne est située sur la toiture latérale au niveau de la salle de bain au 1^{er} étage;
- Une terrasse existe en façade arrière sur 2m de profondeur. Elle est délimitée par un muret et quelques marches menant au jardin et par un mur mitoyen d'environ 2,10m de hauteur sur 2,20m de long au niveau de la mitoyenneté qui permet de privatiser les terrasses entre les deux maisons jumelées;
- Le voisin de gauche (n°50A) est l'autre partie de la maison jumelée. Il s'agit de la même maison réalisée en miroir. Le dessin de la porte d'entrée, de celle du garage et l'aménagement de la zone de recul différent légèrement;

- La maison de droite (n°52A et 54) est une autre maison jumelée construite sur le même modèle. On note également quelques différences : les menuiseries sont peintes dans une teinte foncée, les lucarnes latérales sont plus importantes. Ces maisons ont également fait l'objet d'agrandissement en façade arrière par l'adjonction d'annexes. L'annexe du n°52A a fait l'objet d'un permis d'urbanisme accordé en 1998 (PU16-33783- 1998) qui autorise une annexe de 2,07m au point le moins profond et de 3,49m au point le plus profond. L'annexe du n°54 d'un permis accordé en 1988 (PU n°16-30321-1988) et modifié en 2017 (PU n°16-43440-2017) qui autorise la création d'une annexe de 3,96m de profondeur qui vient s'adosser au mur mitoyen existant de 4m de profondeur et accordé par le permis n°16-30321-1988 avec la création d'une précédente véranda;

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

- La création d'une annexe au rez-de-chaussée en façade arrière avec une terrasse en toiture;
- L'aménagement de l'espace sous comble et l'ajout de velux en toiture;
- L'agrandissement de la terrasse au rez-de-chaussée en façade arrière;
- La mise en conformité des châssis en PVC en façade avant;

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

- Le projet prévoit l'extension de la maison unifamiliale par l'ajout d'une annexe en façade arrière pour offrir à la maison un espace de vie plus généreux;
- Cette nouvelle annexe a une profondeur de 4,50m sur 6,26m de large ce qui représente une emprise au sol supplémentaire d'environ 29m² qui se positionne pour partie sur la terrasse existante;
- Elle s'implante en façade arrière en maintenant un dégagement de 2,47m par rapport à la limite de propriété avec la maison mitoyenne n°50A. Ce décalage induit un débordement d'1,77m par rapport à la façade latéral. Un recul de 3,40m est conservé par rapport à l'autre limite mitoyenne;
- La toiture plate est aménagée en terrasse, avec des bacs à plantes latéraux de manières à limiter les vues latérales vers les propriétés voisines;
- La hauteur des couvre-murs est de 3,33m par rapport au niveau de la terrasse existante et de la terrasse des voisins. Cette hauteur est portée à 3,88m, hors végétation, au niveau des bacs à plante situés latéralement;
- Elle sera revêtue d'un enduit blanc sur isolant avec des châssis en PVC blanc double vitrage. Les garde-corps sont métalliques de teinte noire;
- La terrasse au sol est modifiée comme suit :
 - au niveau de la partie conservée entre l'annexe et le mitoyen, elle est agrandie sur 1,40m de profondeur;
 - au niveau de l'annexe, une nouvelle terrasse de 3,30m de profondeur est prévue afin de remplacer la terrasse qui a été supprimée et de permettre d'obtenir des dimensions permettant l'installation d'une table de jardin;
- Le projet prévoit également la création d'une nouvelle citerne de 3000l et la note explicative précise qu'une réutilisation domestique sera prévue;
- Au niveau de la toiture, l'espace sous comble est aménagé avec bureau et une chambre supplémentaire respectivement en façade avant et arrière. Chacune des pièces disposent d'une fenêtre datant de l'origine de la maison. Des velux supplémentaires ont installés entre-temps afin d'améliorer la luminosité dans ces pièces;

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

- Considérant que l'extension représente une augmentation de volume de 16% par rapport au volume existant, qu'elle est donc conforme à l'article 6 du PPAS - Volume (d'une construction existante) en ce qu'elle reste sous le le seuil des 20% d'accroissement du volume pour les bâtiments existants avant le 02/10/1981 date d'entrée en vigueur du PPAS 48 et que les prescriptions de l'article 1 ne sont donc pas d'application;

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

- en matière de programme :
 - Considérant que le niveau sous toiture se prête parfaitement à l'aménagement de pièces de vies supplémentaires :
 - Les pièces sont de belles dimensions (minimum 14m²);
 - Elles présentent une hauteur sous plafond suffisante de 2,40m sur plus de deux tiers de leurs superficies;
 - L'éclairage naturel est suffisant et chaque pièce dispose de plus d'une vue droite vers l'extérieur malgré leur implantation sous toiture, ce qui est appréciable;

- en matière d'implantation et de gabarit :
 - Considérant que les dimensions et implantations exactes des annexes du voisins n°52a diffèrent de la réalité et qu'il y a lieu de les corriger sur le plan d'implantation;
 - Considérant cependant que ces différences ne sont pas de nature à empêcher l'appréciation de l'adéquation du projet au bon aménagement des lieux, que le n°52 est une maison trois façades mitoyenne au n°50a et que le n°52a ne constitue donc pas une référence pour juger de la conformité du projet aux différentes réglementations;
 - Considérant également que les cotations du n°52 sur les plans d'implantation ne sont pas juste en ce qu'elles s'accrochent aux débords de toiture et non aux murs de façade mais que cette dimension peut être vérifiée sur base des plans du rez-de-chaussée;
 - Considérant donc que ces erreurs matérielles n'empêchent pas la bonne analyse du projet et la juste interprétation des règlements;
- en matière de retrait latéral :
 - Considérant que le projet présente un décroché d'1,77m en façade latérale;
 - Considérant que ce décroché vient de la volonté de se décaler du mitoyen n°50A de manière à réduire l'impact de l'annexe sur la construction mitoyenne en matière d'ensoleillement;
 - Considérant cependant que sur ces petites parcelles, il n'est pas souhaitable de réduire significativement la largeur des reculs latéraux existants, en particulier pour des maisons jumelées comme celle qui nous occupe et qui présentent une façade principale relativement large au regard des espaces latéraux résiduels;
 - Considérant que le petit porche latéral en façade avant et la végétation existante permettrait d'inclure un petit décroché sans que celui-ci soit trop perceptible de l'espace public, comme cela par exemple été réalisé au niveau du voisin n°52a;
 - Considérant cependant que de par sa hauteur et sa largeur importantes, le décroché tel que proposé est de nature à perturber la lecture de l'ordre ouvert du quartier en limitant l'échappée visuelle et paysagère entre les parcelles;
- en matière d'aménagement de la toiture en terrasse accessible :
 - Considérant que la création d'une terrasse en toiture engendre des vues directes sur les fonds voisins;
 - Considérant que pour réduire cet impact, le projet prévoit d'installer des bacs à plantes sur les limites latérales de cette terrasse;
 - Considérant que ces bacs à plantes et la végétation qui y sera plantée augmenteront cependant significativement la hauteur des murs et donc l'impact sur l'ensoleillement du voisin n°50A sans pour autant empêcher totalement les vues obliques et n'est donc pas une solution pertinente;
 - Considérant donc que cette terrasse aura un effet mirador sur les fonds voisins ce qui n'est pas acceptable;
 - Considérant de plus que la maison est une maison unifamiliale qui dispose déjà d'un bel espace extérieur et d'une terrasse avec la même orientation au niveau du jardin et que cet espace extérieur supplémentaire n'est donc pas nécessaire;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - Considérant que les superficies cumulées de la nouvelle annexe et de l'agrandissement de la terrasse conduisent à une imperméabilisation des sols de plus de 30m², à savoir 37m²;
 - Considérant que le projet répond à cette problématique en prévoyant une citerne de 3000l avec une récupération domestique ce qui répond à la réglementation communale relative à la gestion des eaux;
- en matière d'aménagement des abords et de couverts végétal :
 - Considérant que la superficie de pleine terre reste largement supérieure à 50% de la zone de jardin, que l'annexe étant de superficie limitée, à savoir 29m², elle ne portera pas d'atteinte significative à l'espace environnant;
 - Considérant que la nouvelle terrasse se situe contre le bouquet d'arbres dont les racines pourraient être endommagées par celle-ci et qu'il conviendrait de décaler la terrasse de manière à préserver la végétation en réduisant la profondeur à cet endroit;
- en matière de matériaux :
 - Considérant que le matériau proposé pour l'annexe est un crépi blanc sur isolant;
 - Considérant que l'annexe présente une typologie différente à la maison principale et qu'une matérialité différente peut donc s'envisager;

- Considérant que ce matériau et la teinte proposée, à savoir blanc, s'accordent avec la maison existante en briques blanche et qu'il est donc acceptable;

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, dérogations 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) :
 - Considérant que l'annexe a une profondeur de 4,50m par rapport à la façade arrière et déroge ainsi d'1,50m à la profondeur autorisée par le règlement régional d'urbanisme;
 - Considérant que vu l'orientation du bien, la nouvelle annexe aura une incidence sur l'ensoleillement de la parcelle voisine n°50A et en particulier sur sa terrasse et qu'il convient donc au contraire de limiter la profondeur et la hauteur de la nouvelle annexe;
 - Considérant que pour réduire cet impact, le projet prévoit un recul de 2,47m par rapport à la limite mitoyenne;
 - Considérant cependant que ce recul induit en retour une augmentation de la profondeur de l'annexe afin de disposer d'un espace intérieur confortable ce qui amoindrit son impact;
 - Considérant en effet que sans ce recul, la profondeur de l'annexe pourrait être réduite en conservant des espaces confortables car elle profiterait de la profondeur de la pièce de vie existante auquel elle viendra s'additionner et que son impact serait donc réduit;
 - Considérant donc, au vu des éléments développés ci-dessus, que la profondeur sollicitée semble excessive et qu'une solution plus pertinente pourrait être envisagée en s'alignant sur les pièces de vies actuelles contre la mitoyenneté de façon à supprimer le décroché latéral d'une part et à réduire la profondeur de la nouvelle annexe d'autre part;
 - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) :
 - Considérant que la hauteur sous plafond de la nouvelle annexe s'aligne sur le plafond intérieur existant, à savoir 2,84m qui est supérieure au minimum imposé par le Règlement Régional d'Urbanisme de 2,50m;
 - Considérant également que la baie vitrée a une hauteur de 2,20m ce qui ne nécessite pas une hauteur sous plafond importante;
 - Considérant enfin que toute augmentation de hauteur induit un impact supplémentaire sur l'ensoleillement du voisin n°50A ce qui n'est pas souhaitable;

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

- Supprimer la terrasse sur l'annexe et la remplacer par une toiture inaccessible;
- Réduire la hauteur de la nouvelle annexe de manière à obtenir une hauteur totale de 3m maximum;
- Supprimer le dépassement par rapport à la façade latérale ;
- Réduire la profondeur de l'annexe à un maximum de 3m en réduisant ou en supprimant éventuellement le retrait par rapport au mitoyen n°50 afin de profiter de la continuité avec les pièces de vies existantes pour obtenir une profondeur intérieure intéressante;
- Planter la terrasse de manière à ce qu'elle se situe en dehors du système racinaire des arbres existants;
- Corriger les coquilles suivantes sur les documents :
 - Clarifier le nom de l'architecte en charge du dossier dans l'annexe I;
 - Supprimer la mention du studio en cave dans la coupe;
 - Corriger la légende de la porte de garage et des châssis en façade avant;
 - Corriger la profondeur des annexes des voisins ainsi que leur implantation latérale;
 - Corriger les cotations sur les différents plans d'implantation de manière à prendre en compte la largeur des bâtiments au rez-de-chaussée et non les débordements de toiture;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé;
- d'être accessoires en ce qu'elle supprime la terrasse en toiture et demande une modification du volume de l'annexe;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que l'impact sur l'ensoleillement des parcelles voisines est réduit et que les vues plongeantes vers ces mêmes parcelles sont supprimées;

- de supprimer les dérogations de la demande telle qu'introduite en ce que la hauteur et la profondeur de l'annexe sont réduites;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

Avis FAVORABLE unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne 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 23/04/2025
objet n° 06

Dossier 16-47270-2023 - Enquête n° 067/25 - Article 126/1

Situation : rue Geleystsbeek entre le n°47 et le n°51

Objet : construire une habitation unifamiliale mitoyenne

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47270-2023 introduite en date du 08/11/2023, modifiée (documents indicés C3 et datés du 31/05/2025) le 31/01/2025 en application de l'article 126/1 §6 du CoBAT (ordonnance du 30/11/2017);

Vu que la demande telle qu'introduite vise à construire une habitation unifamiliale mitoyenne sur le bien sis rue Geleystsbeek, entre le n°47 et le n°51;

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

une demande de dérogation à celui-ci :

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°4 - profondeur qui prescrit "lorsque les deux terrains voisins sont bâtis, la construction : - ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde", en ce que la profondeur dépasse, au rez-de-chaussée, le profil de construction des deux maisons mitoyennes;

Vu les résultats de l'enquête publique, sur la demande initiale, qui s'est déroulée du 10/06/2024 au 24/06/2024 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *inquiétudes concernant le respect des règles urbanistiques (alignements et gabarit);*
- *dépassement impacte fortement, en terme d'ombrage et de perte de vue dégagée ainsi que de vues plongeantes :*
 - *création d'un mur aveugle qui aura un impact sur la terrasse au niveau du jardin (non représentée sur les plans de la présente demande de permis d'urbanisme), et ce en plus d'une terrasse de 3m avec palissade d'1,90m;*
 - *la porte-fenêtre au premier étage donnerai accès à la plateforme qui risque de devenir une terrasse;*

Vu l'avis émis, sur la demande initiale, par la Commission de concertation en séance du 28/08/2024;

Vu que les mesures particulières de publicité (sous forme d'une enquête publique et avis de la Commission de concertation) ont à nouveau 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 :
 - maintien du 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", en ce que la profondeur dépasse, au rez-de-chaussée, le profil de construction des deux maisons mitoyennes;

- non-respect de l'article n°6 - hauteur qui prescrit "ne pas dépasser de plus de 3 mètres la hauteur du profil mitoyen le plus bas de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës des constructions de référence 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 nouvelle hauteur, en plus de la modification de l'implantation, induit un dépassement en hauteur de plus de 3m du bien mitoyen le moins profond, au niveau de la toiture et dépasse en hauteur, le profil de construction du bien mitoyen de droite, sur toute la partie qui déroge à la profondeur avec le maintien du dépassement en profondeur;

Vu les résultats de l'enquête publique, sur la demande modifiée, qui s'est déroulée du 24/03/2025 au 07/04/2025 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *non-respect du gabarit et déroge toujours à la profondeur avec un dépassement de 30cm par rapport au n°51, alors qu'il avait été demandé de prévoir les alignements « en escalier »;*
- *l'avancement de la façade avant, induit perte de qualité architecturale et de jouissance d'une terrasse pour le bien mitoyen n°47*
- *Attention présence d'une cave, au niveau de l'immeuble n°51, située sous le niveau de la fondation en radier envisagé pour le projet de construction et non mentionnée sur les plans;*
- *Cette situation présente un risque d'interférence de contraintes entre le radier prévu plus haut et la semelle basse existante;*
- *Techniques de mise en œuvre, des fondations, incohérentes avec le contexte et nature du terrain;*
- *Erreur d'implantation et hauteurs du contexte bâti environnant;*
- *Quid de l'implantation prévue pour la PAC et son isolation acoustique ?*

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

Supplément de délai inhérent à la reprise d'actes d'instruction en application de l'article 126/1§6 du CoBAT : 160 jours (mesures particulières de publicité et avis conforme du fonctionnaire délégué requis);

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

08/11/2023 : dépôt de la demande;

19/12/2023 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

10/05/2024 : réception des compléments;

07/06/2024 : accusé de réception d'un dossier complet;

10/06/2024 au 24/06/2024 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

28/08/2024 : séance publique de la Commission de concertation et 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;

Vu l'avis conforme de la Commission de Concertation, libellé comme suit :

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- *Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat en ordre ouvert et semi-ouvert, composé de gabarits différenciés entre les habitations unifamiliales et les immeubles à appartements;*
- *Dans ce quartier, la rue Geleysbeek présente un caractère typique et hétéroclite, renforcé par le tracé sinueux de la rue, le parcellaire et l'implantation des bâtiments, souvent en épi par rapport au tracé de la rue;*
- *La parcelle concernée par la demande fait suite à une division notariale en 2022 pour la division d'une parcelle traversante entre la chaussée de Saint-Job et la rue du Geleysbeek;*
- *Cette parcelle d'environ 161 m² est actuellement non bâtie et comporte un petit arbre à l'alignement;*
- *La parcelle mitoyenne de gauche, n°51, comporte une maison unifamiliale de gabarit R (en bel-étage) + 1 + Toiture à versants;*
- *La parcelle mitoyenne de droite, n°47, construite suite à l'octroi du permis de lotir n°540 et du permis d'urbanisme n° 16-42466-2015 pour une maison unifamiliale;*
- *Le terrain comporte une pente descendante vers le fond de la parcelle, ce qui induit que le jardin est légèrement plus bas que la chaussée, près d'1m;*
- *Le jardin est clos par des clôtures en béton du côté gauche et une palissade en bois du côté droit;*

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

- *La construction d'une maison unifamiliale sur une parcelle non bâtie;*
- *La pose de panneaux solaires sur la toiture ainsi que d'une pompe à chaleur;*
- *La construction d'une terrasse en surplomb du jardin;*

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

- **en matière de programme :**
 - *le programme d'une maison unifamiliale prévoit 3 chambres, un espace de bureau privatif, 2 salles d'eau et un espace de séjour;*
- **en matière de traitement des façades :**
 - *au regard des revêtements du bâti environnant, composé de façades en briques de ton rouge/brun ou en enduit claire, la proposition d'un soubassement et de menuiseries de teintes foncées, est peu cohérente;*

- il y a lieu de proposer des tonalités plus claires et moins tranchées et de maintenir un matériau unique et pérenne, tel que la brique;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - le bâtiment est implanté en recul, à l'instar des maisons mitoyennes, qui sont implantées de manière décalée les unes par rapport aux autres, en raison de l'obliquité des limites parcellaires latérales par rapport à l'alignement;
 - la construction comporte un gabarit R + 2 avec toiture plate;
 - le rez-de-chaussée, en plus de la terrasse en surplomb, dépassent du profil de construction des deux biens mitoyens, induisant une dérogation à la profondeur;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - l'arbre situé en zone de recul, à l'alignement est conservé ainsi que l'arbre situé en zone de jardin et il y a lieu de prendre toutes les mesures afin de les conserver et de ne pas impacter leur système racinaire;
 - les clôtures telles qu'existantes sont maintenues;
 - la zone de recul, est végétalisée et traitée en jardinet planté en dehors de l'accès piétonnier, et l'alignement est refermé par une haie dont la hauteur n'est pas précisée;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - la demande ne prévoit pas de garage au sein du volume
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - la citerne d'eau de pluie d'une capacité de 10m³ est judicieusement positionnée sous la terrasse en façade arrière;
- quant aux autres aspects techniques propres à la demande :
 - la toiture sera en partie couverte par des panneaux solaires;
 - il est prévu une ventilation par groupe double-flux à récupération;
 - le chauffage et l'eau chaude sont produit par système de pompe à chaleur; celle-ci doit être située au niveau des plans et il y a lieu de lui prévoir une isolation acoustique en fonction de son emplacement;

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

- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) :
 - par rapport au volume construit, le dépassement uniquement situé au rez-de-chaussée, dépasse d'environ 1,30m le bien mitoyen de gauche et d'1,70m le bien mitoyen de droite;
 - cependant la terrasse construite dans le prolongement dépasse encore de 3m supplémentaire et ne répond pas au Code Civil en matière de servitudes de vues en proposant des brises vues, accentuant davantage la dérogation avec un dépassement total de 4,30m;
 - cet important dépassement, avec un volume de près de 4m de hauteur et une terrasse en surplomb d'environ 1m comportant des brises vues d'une hauteur de 2m, comporte un impact significatif en terme d'enclavement pour les parcelles qui lui sont mitoyennes;
 - les jardins étant situé au Nord, l'impact en terme de perte d'ensoleillement n'est pas significatif mais induit des pertes de vues dégagées pour tous les maisons mitoyennes;
 - considérant que l'aménagement intérieur peut être revu, il y a lieu de limiter la profondeur du projet au profil de construction du bien mitoyen de gauche, le plus profond;
 - par ailleurs, afin de strictement limiter les impacts, la terrasse doit être affleurant au jardin et les clôtures doivent proposer des haies vives d'une hauteur d'environ 1,80m;
 - bien qu'un léger dépassement puisse être autorisé uniquement au rez-de-chaussée, la terrasse quant à elle, autant pour l'impact sur les parcelles mitoyennes, autant pour se conformer au Code Civil en matière de servitudes de vues ne peut être acceptable;
 - il y a lieu de positionner la terrasse au niveau du jardin, afin que le bout de la terrasse soit à fleur du niveau naturel et de renoncer à tout brise-vue, et limiter la séparation entre jardin, à ce qui existe actuellement ou proposer la pose d'une haie, afin de préserver l'intimité des jardins;

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

- renoncer à une terrasse en surplomb et la positionner à fleur du niveau naturel du terrain;
- supprimer les brises vues et les remplacer par des haies à feuillage marcescent, d'une hauteur d'environ 1,80m;
- respecter l'alignement de la profondeur du bien le plus profond (le profil du mitoyen de gauche), quitte à avancer légèrement la façade avant, tout en respectant la couronne de l'arbre existant;
- positionner la pompe à chaleur au milieu de la toiture, à bonne distance des limites mitoyennes et prévoir un caisson acoustique;
- prévoir en façade avant une brique de teinte claire;
- prendre toutes les dispositions afin de préserver les arbres existants, autant en façade avant qu'au niveau du jardin;
- répondre aux conditions du Service Technique de la Voirie :
 - référencer, altimétriquement, le seuil par rapport aux seuils existants des bâtiment voisins;
 - répondre au Règlement Communal en matière de gestion des eaux pluviales;
- répondre aux conditions du Service Vert :
 - définir les replantations pour les haies et les toitures végétalisées;
 - fournir une note technique reprenant les mesures de protection et techniques envisagées pour conserver les sujets haute-tige à proximité du chantier;
- Répondre aux conditions du Service de l'Environnement :
 - Créer une toiture verte extensive en toiture principale et sur la totalité de la surface;

- Donner les informations techniques de la PAC au Service Environnement afin de déterminer si un permis d'environnement est nécessaire (permisenvironnement@uccle.brussels);
- Fournir les calculs précis et des dimensionnements clairs des citernes d'eau pluviales et du bassin d'orage;
- Prévoir l'infiltration des eaux de pluie, en fonction du test d'infiltration, prendre contact avec le service de l'Environnement pour une solution alternative;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé;
- d'être accessoires en ce qu'il ne s'agit que de position d'une terrasse et de brises-vues, de profondeur et de répondre à des remarques des services techniques de la Commune;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la dérogation à la profondeur doit être limitée et la demande doit répondre au Code Civil en matière de servitudes de vues et en ce que la demande doit se conformer aux règlements des services techniques de la Commune;
- de supprimer une dérogation, en limitant la profondeur à la profondeur du bien mitoyen de gauche;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

01/10/2024 : avis favorable conditionnel émis par le Collège des Bourgmestre et Echevins et décision d'appliquer l'article 191 du CoBAT;

11/10/2024 : envoi d'un courrier du Collège des bourgmestre et échevins au demandeur l'invitant à modifier sa demande en application de l'article 191 du CoBAT et suspension du délai d'instruction - début d'un délai de maximum 6 mois pour introduire les modifications;

31/01/2025 : notification 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;

31/01/2025 : dépôt de plans modifiés en application de l'article 126/1, §6 du CoBAT;

17/03/2025 : accusé de réception complet de la demande modifiée, attestation de sa complétude et reprise de la procédure au stade de l'accusé de réception de dossier complet de la demande modifiée et mesures particulières de publicité;

24/03/2025 au 07/04/2025 : enquête publique sur la demande telle que modifiée;

24/04/2025 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DES 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 07/06/2024 et émis le 22/08/2024 :

Avis favorable du Service Vert sous conditions :

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

- Définir les replantations arbustives prévues en partie avant (haie), mais aussi au niveau des toitures vertes extensives, en tenant compte des recommandations du Service Vert;
- Fournir une note technique reprenant les mesures de protections et techniques envisagées pour conserver les sujets haute-tige proches du chantier.

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

Plantations :

Considérant que :

- Le projet ne prévoit l'abattage d'aucun arbre de haute-tige.
- Les plans de la situation projetée et la projection axonométrique représentent des végétaux mais sans définir leurs essences (pour les arbres et la haie) ou leurs dimensions (pour la haie).
- Le projet prévoit des travaux de terrassement pour la pose des fondations de la maison à proximité directe de l'arbre à front de rue, il convient de mettre en œuvre toutes mesures de protection et techniques nécessaire à sa sauvegarde (voir annexe).

Toiture végétale :

Considérant que :

- Le projet prévoit l'aménagement d'une toiture végétale extensive. Celles-ci devra respecter les normes et recommandations reprises en annexe.
- Aucun détail n'est donné sur la composition de cette toiture verte.

- Ce type d'aménagement doit être composé de plantations d'essences spécifiques possédant un système racinaire et un développement adapté au volume de substrat disponible;

Considérant la demande modifiée, un nouvel avis du service Vert doit être sollicité;

- l'avis du service Vert sollicité en date du 17/03/2025 et sera rendu en cours de procédure;
- l'avis du Service Technique de la Voirie sollicité en date du 07/06/2024 et émis le 02/08/2024 :

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

Implantation altimétrique

Principes généraux :

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

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

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

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

Bien que la collection de plans inclue un levé de géomètre renseignant l'altitude des seuils des n° 47 (12,30 m) et 51 (11,85 m), les plans de projet ne comportent aucune référence par rapport à ces seuils, ni par rapport à aucun autre point fixe, puisque le niveau du rez est indiqué à la cote 0,00 m. La seule référence par rapport à un niveau existant l'est par rapport au trottoir, mais ce point n'est pas identifiable et reste donc très imprécis en raison des pentes (3 % longitudinale, 2 % transversale). Il est demandé de coter l'altitude du rez-de-chaussée à construire sur base des seuils voisins.

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 :

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

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

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

Dispositif de gestion :

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

Ce dispositif de gestion sera composé des deux éléments suivants :

- 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.
- 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.

L'infiltration respectera les conditions suivantes :

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

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

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

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

Lors d'une proposition de rejet via l'un des exutoires mentionnés précédemment autre que l'égout, le demandeur doit obligatoirement fournir la preuve de l'accord du gestionnaire et/ou du propriétaire pour le rejet via l'une des solutions alternatives et pouvoir répondre aux conditions émises par le gestionnaire ainsi que par les services communaux concernés. Dans le cas où l'accord précité n'a pu être obtenu, le demandeur est tenu de communiquer la motivation de cette situation. Les eaux pluviales rejetées devront respecter les exigences de la Région de Bruxelles-Capitale en matière de qualité d'eau de rejet.

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 au sol compris entre 30 et 100 m² : le diamètre de l'orifice d'ajutage de l'ouvrage de temporisation ne peut excéder 25 mm.

Quant à la présente demande :

La proposition n'est pas conforme au Règlement Communal relatif à la Gestion des Eaux : si la fiche statistique renseigne bien un dispositif de gestion des eaux pluviales" de 10 m³, il semble que cela se réfère simplement à la citerne à réutilisation, ce qui ne suffit pas à remplir les conditions du Règlement Communal d'Urbanisme.

Il est demandé de corriger les plans en y représentant un schéma de gestion des eaux pluviales où les eaux pluviales sont récupérées dans une citerne dimensionnée à raison de 33 l/m² de toiture (verte incluse), dont le trop-plein est prioritairement dirigé vers un dispositif infiltrant également dimensionné à raison de 33 l/m². Ce n'est qu'en cas d'impossibilité avérée d'infiltrer les eaux dans le sol que le trop-plein de la citerne peut être rejeté dans le réseau séparatif moyennant temporisation dans un bassin d'orage également dimensionné à raison de 33 l/m², via un ajutage d'un pouce de diamètre.

Or il semble que le jardin pourrait être en mesure de recevoir les eaux pluviales pour les infiltrer dans le sous-sol. A défaut, les eaux pluviales pourraient être rejetées dans le réseau séparatif passant sous la zone de stationnement, le raccordement devant alors être réalisé par un entrepreneur agréé en catégorie C1 mandaté par le demandeur, aux frais exclusifs de ce dernier.

Contacts utiles :

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

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

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

Considérant la demande modifiée, un nouvel avis du service Technique de la Voirie doit être sollicité;

- l'avis du service Technique de la Voirie sollicité en date du 17/03/2025 et sera rendu en cours de procédure;
- l'avis du Service de l'Environnement sollicité en date du 07/06/2024 et émis le 12/06/2024 :

Considérant qu'il est prévu :

- Construction d'une maison unifamiliale 2 façades;
- Citerne d'eau de pluie (CEP) de 15.000L dont une est réutilisée pour usage domestique, avant d'être rejetée vers le réseau d'égout public;
- Dans le formulaire 10 m³ de CEP;
- Dans le formulaire 10 m³ de bassin d'orage (BO);
- Une pompe à chaleur (PAC);
- Une fermeture du front bâti;
- Une petite toiture verte en façade arrière de 5,6 m²;

Considérant :

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

Avis favorable à conditions de :

- Créer une toiture verte extensive en toiture principale;
- Donner les informations techniques de la PAC au Service Environnement afin de déterminer si un permis d'environnement est nécessaire (permisenvironnement@uccle.brussels);
- Respecter le RCU Eaux:
 - Fournir des calculs précis et des dimensionnements clairs des CEP et BO;
 - Ne pas rejeter d'eaux de pluie, prévoir leur infiltration. Cependant, vu la situation en fond de vallée, si le test d'infiltration est non concluant, il faudra prendre contact avec le Service Environnement afin de trouver une solution alternative;
- Placer des nichoirs sur le bâti, au minimum 3 de chaque;

Nichoirs martinets

- Meilleure orientation : N – NE - E
- au minimum à 3m du sol, idéalement de 5m à 20m
- Le martinet est un oiseau grégaire, il est donc conseillé d'installer plusieurs nichoirs (au minimum 2 ou 3) sur la même façade, de préférence le plus près possible du sommet des bâtiments.
- Placer le nichoir le plus loin possible des fenêtres.

- Pour les nichoirs apposés, toutes les orientations conviennent, à condition de bénéficier d'un avant-toit ou de toute autre « avancée surplombante » suffisante, une corniche par exemple, qui protégera les nichoirs de la pluie et d'un long ensoleillement direct surchauffant. A défaut, le nichoir devra être équipé d'une double toiture inclinée à 45° (protection contre la chaleur et les prédateurs).
- Éviter la proximité immédiate d'arbres ou plantes grimpantes, qui exposeraient les occupants des nichoirs aux attaques de prédateurs, et constitueraient des obstacles dangereux (arbre, lampadaire, hampe de drapeau, picots anti-pigeons...) dans la trajectoire d'approche/d'envol (un martinet noir approche son nid à 60-70 km/h).
- Pour les nichoirs apposés sous les corniches, bien les coller sous celles-ci : une quinzaine de centimètres suffit pour que des pigeons viennent s'y reposer et souillent la façade et le trottoir.

Nichoirs moineaux

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

Considérant la demande modifiée, un nouvel avis du service de l'Environnement doit être sollicité;

- l'avis du service de l'Environnement sollicité en date du 17/03/2025 et émis le 17/04/2025 :

Considérant le projet à savoir : construire une habitation unifamiliale mitoyenne.

Considérant que le projet prévoit :

- l'installation d'une citerne de récupération des eaux de pluie d'une capacité totale de 15.000L;
- l'installation d'un socarex pour réutiliser une partie du trop-plein (?) de la citerne pour un usage domestique;
- de ne pas réinfiltrer les eaux de trop-plein de la citerne mais de les envoyer directement à l'égout alors que l'étude transmise préconise plusieurs choix de dispositifs de rétention (massifs, tranchées, etc) avec ensuite évacuation à débit régulé vers un exutoire;
- l'installation d'une pompe à chaleur avec un caisson acoustique.

Avis favorable à condition de :

- Respecter le RCU eau, c'est-à-dire prévoir un dispositif de stockage temporaire prenant la forme d'un dispositif d'infiltration/rétention paysager par exemple, une noue plantée ou un massif à structure granulaire, permettant également une certaine évapotranspiration ou si cela n'est pas possible un ouvrage de temporisation de type « bassin d'orage / de rétention » avant exutoire à l'égout ;
- Utiliser les eaux de pluies collectées dans, au minimum, les WC de la maison ;
- Respecter les normes de bruits pour la pompe à chaleur ;
- Vérifier si la puissance électrique maximale absorbée par le(s) compresseur(s) de la pompe à chaleur est supérieure à 10 kW et, le cas échéant, introduire les demandes d'autorisations environnementales nécessaires auprès de la Commune.

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat en ordre ouvert et semi-ouvert, composé de gabarits différenciés entre les habitations unifamiliales et les immeubles à appartements;
- Dans ce quartier, la rue Geleytsbeek présente un caractère typique et hétéroclite, renforcé par le tracé sinueux de la rue, le parcellaire et l'implantation des bâtiments, souvent en épi par rapport au tracé de la rue;
- La parcelle concernée par la demande fait suite à une division notariale en 2022 pour la division d'une parcelle traversante entre la chaussée de Saint-Job et la rue du Geleytsbeek;
- Cette parcelle d'environ 161 m² est actuellement non bâtie et comporte un petit arbre à l'alignement;
- La parcelle mitoyenne de gauche, n°51, comporte une maison unifamiliale de gabarit R (en bel-étage) + 1 + Toiture à versants;
- La parcelle mitoyenne de droite, n°47, construite suite à l'octroi du permis de lotir n°540 et du permis d'urbanisme n° 16-42466-2015 pour une maison unifamiliale;
- Le terrain comporte une pente descendante vers le fond de la parcelle, ce qui induit que le jardin est légèrement plus bas que la chaussée, près d'1m;
- Le jardin est clos par des clôtures en béton du côté gauche et une palissade en bois du côté droit;

Considérant que la demande initiale telle qu'introduite a proposé les actes et travaux suivants :

- La construction d'une maison unifamiliale sur une parcelle non bâtie;
- La pose de panneaux solaires sur la toiture ainsi que d'une pompe à chaleur;
- La construction d'une terrasse en surplomb du jardin;

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

- en matière de programme :
 - le programme d'une maison unifamiliale prévoit 3 chambres, un espace de bureau privatif, 2 salles d'eau et un espace de séjour;
- en matière de traitement des façades :
 - au regard des revêtements du bâti environnant, composé de façades en briques de ton rouge/brun ou en enduit claire, la proposition d'un soubassement et de menuiseries de teintes foncées, est peu cohérente;

- il y a lieu de proposer des tonalités plus claires et moins tranchées et de maintenir un matériau unique et pérenne, tel que la brique;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - le bâtiment est implanté en recul, à l'instar des maisons mitoyennes, qui sont implantées de manière décalée les unes par rapport aux autres, en raison de l'obliquité des limites parcellaires latérales par rapport à l'alignement;
 - la construction comporte un gabarit R + 2 avec toiture plate;
 - le rez-de-chaussée, en plus de la terrasse en surplomb, dépassent du profil de construction des deux biens mitoyens, induisant une dérogation à la profondeur;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - l'arbre situé en zone de recul, à l'alignement est conservé ainsi que l'arbre situé en zone de jardin et il y a lieu de prendre toutes les mesures afin de les conserver et de ne pas impacter leur système racinaire;
 - les clôtures telles qu'existantes sont maintenues;
 - la zone de recul, est végétalisée et traitée en jardinet planté en dehors de l'accès piétonnier, et l'alignement est refermé par une haie dont la hauteur n'est pas précisée;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - la demande ne prévoit pas de garage au sein du volume
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - la citerne d'eau de pluie d'une capacité de 10m³ est judicieusement positionnée sous la terrasse en façade arrière;
- quant aux autres aspects techniques propres à la demande :
 - la toiture sera en partie couverte par des panneaux solaires;
 - il est prévu une ventilation par groupe double-flux à récupération;
 - le chauffage et l'eau chaude sont produit par système de pompe à chaleur; celle-ci doit être située au niveau des plans et il y a lieu de lui prévoir une isolation acoustique en fonction de son emplacement;

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

- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) :
 - par rapport au volume construit, le dépassement uniquement situé au rez-de-chaussée, dépasse d'environ 1,30m le bien mitoyen de gauche et d'1,70m le bien mitoyen de droite;
 - cependant la terrasse construite dans le prolongement dépasse encore de 3m supplémentaire et ne répond pas au Code Civil en matière de servitudes de vues en proposant des brises vues, accentuant davantage la dérogation avec un dépassement total de 4,30m;
 - cet important dépassement, avec un volume de près de 4m de hauteur et une terrasse en surplomb d'environ 1m comportant des brises vues d'une hauteur de 2m, comporte un impact significatif en terme d'enclavement pour les parcelles qui lui sont mitoyennes;
 - les jardins étant situé au Nord, l'impact en terme de perte d'ensoleillement n'est pas significatif mais induit des pertes de vues dégagées pour tous les maisons mitoyennes;
 - considérant que l'aménagement intérieur peut être revu, il y a lieu de limiter la profondeur du projet au profil de construction du bien mitoyen de gauche, le plus profond;
 - par ailleurs, afin de strictement limiter les impacts, la terrasse doit être affleurant au jardin et les clôtures doivent proposer des haies vives d'une hauteur d'environ 1,80m;
 - bien qu'un léger dépassement puisse être autorisé uniquement au rez-de-chaussée, la terrasse quant à elle, autant pour l'impact sur les parcelles mitoyennes, autant pour se conformer au Code civil en matière de servitudes de vues ne peut être acceptable;
 - il y a lieu de positionner la terrasse au niveau du jardin, afin que le bout de la terrasse soit à fleur du niveau naturel et de renoncer à tout brise-vue, et limiter la séparation entre jardin, à ce qui existe actuellement ou proposer la pose d'une haie, afin de préserver l'intimité des jardins;

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

- renoncer à une terrasse en surplomb et la positionner à fleur du niveau naturel du terrain;
- supprimer les brises vues et les remplacer par des haies à feuillage marcescent, d'une hauteur d'environ 1,80m;
- respecter l'alignement de la profondeur du bien le plus profond (le profil du mitoyen de gauche), quitte à avancer légèrement la façade avant, tout en respectant la couronne de l'arbre existant;

- positionner la pompe à chaleur au milieu de la toiture, à bonne distance des limites mitoyennes et prévoir un caisson acoustique;
- prévoir en façade avant une brique de teinte claire;
- prendre toutes les dispositions afin de préserver les arbres existants, autant en façade avant qu'au niveau du jardin;
- répondre aux conditions du Service Technique de la Voirie :
 - référencer, altimétriquement, le seuil par rapport aux seuils existants des bâtiment voisins;
 - répondre au Règlement Communal en matière de gestion des eaux pluviales;
- répondre aux conditions du Service Vert :
 - définir les replantations pour les haies et les toitures végétalisées;
 - fournir une note technique reprenant les mesures de protection et techniques envisagées pour conserver les sujets haute-tige à proximité du chantier;
- Répondre aux conditions du Service de l'Environnement :
 - Créer une toiture verte extensive en toiture principale et sur la totalité de la surface;
 - Donner les informations techniques de la PAC au Service Environnement afin de déterminer si un permis d'environnement est nécessaire (permisenvironnement@uccle.brussels);
 - Fournir les calculs précis et des dimensionnements clairs des citernes d'eau pluviales et du bassin d'orage;
 - Prévoir l'infiltration des eaux de pluie, en fonction du test d'infiltration, prendre contact avec le service de l'Environnement pour une solution alternative;

Considérant que la demande telle qu'introduite a été modifiée (indice C3 du 31/01/2025) d'initiative par le demandeur en application de l'article 126/1 du CoBAT par le dépôt de documents modifiés en date du 31/05/2025 :

- La demande modifiée, a intégré les modifications concernant la terrasse et les pares-vues, la première est affleurant au jardin et les pares-vues sont dès lors, supprimés, au profit de clôtures, uniquement composées de haies;
- Afin de disposer d'une terrasse au niveau du jardin, tout en conservant une accessibilité aisée entre l'intérieur et l'extérieur, la différence de niveau entre le rez-de-chaussée et le jardin, est reprise via un escalier intérieur, entre l'espace de séjour et l'espace de cuisine et salle-à-manger, ce qui permet par ailleurs, de dynamiser davantage ce niveau largement ouvert avec quasiment aucun cloisonnement;
- La pompe à chaleur est déplacée, au centre de la toiture plate, entre le puit de lumière, la trappe d'accès et les panneaux solaires et il est, par ailleurs, prévu un caisson acoustique;
- La teinte de la brique en façade avant, a été revue et propose du gris clair, y compris au niveau du soubassement;
- Les seules teintes foncées subsistent au niveau des menuiseries et encadrements, ainsi qu'au niveau des vitrages du rez-de-chaussée, prévus en teinte noire, afin d'intimiser l'espace habitable, uniquement séparé de l'entrée via une large baie vitrée;
- La toiture plate comporte un revêtement végétalisé et de type intensive, ce qui induit une hauteur plus importante mais la dérogation à la hauteur n'est induite que par le maintien d'une profondeur trop importante et dérogoire;

Considérant que les mesures particulières de publicité sont à nouveau requises, puisque la dérogation à l'article 4 du Titre I est maintenue et qu'elle induit par ailleurs, une nouvelle dérogation à l'article du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme et qu'aucune de ces dérogations n'a été sollicitée dans le cadre de la demande modifiée :

- En ce qui concerne les conditions émises par le service de l'Environnement :
 - La demande ne répond toujours pas au Règlement Communal d'Urbanisme en matière de gestion des eaux pluviales et doit prévoir un dispositif de stockage temporaire prenant la forme d'un dispositif d'infiltration/rétention paysager par exemple, une noue plantée ou un massif à structure granulaire, permettant également une certaine évapotranspiration ou si cela n'est pas possible un ouvrage de temporisation de type « bassin d'orage / de rétention » avant exutoire à l'égout;
 - Par ailleurs, l'eau récupérée doit être réutilisée pour les besoins domestiques, tels que les WC, l'entretien, etc.;
 - En fonction de la puissance de la pompe à chaleur, une déclaration doit être introduite auprès du service de l'Environnement;

- En ce qui concerne les dérogations aux articles 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en matière de profondeur et de hauteur :
 - Le nouveau projet prévoit un bâtiment monolithique ;
 - Le bâtiment a été avancé au maximum de l'espace disponible afin de préserver le système racinaire de l'arbre existant au niveau de la zone de recul : l'implantation de la façade avant peut s'envisager ; D'après l'information donnée en séance, l'arbre devra être abattu car le sol nécessite l'utilisation de pieu pour la réalisation de la maison. Il y a dès lors lieu de demander son abattage au sein de la demande et de prévoir la replantation au sein du jardin afin de compenser cet abattage ;
 - La modification apportée à l'implantation du bâtiment proposé induit une dérogation à la profondeur et en raison de cette dérogation, induit également une dérogation à la hauteur, en dépassant les deux biens mitoyens, également en hauteur;
 - La condition émise lors de la précédente commission de concertation de limiter la profondeur et de supprimer la dérogation à l'article 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, avait pour but de limiter les impacts en terme d'ombrage et de perte de vue dégagée sur les propriétés voisines, et non pour profiter d'une profondeur encore plus importante aux étages de la propriété faisant l'objet de la demande;
 - Cette dérogation à la profondeur n'avait pas été octroyée, lors de la Commission de Concertation, en présence du Fonctionnaire délégué, la dérogation à la hauteur n'est pas plus envisageable;

En guise de conclusion :

Considérant, qu'hormis les conditions portant sur la suppression de la dérogation à l'article 4, la demande répond aux conditions émises, tant par la Commission de Concertation que par les services internes communaux;

Considérant, cependant, que la demande modifiée ne répond pas à la condition de respecter l'alignement de la profondeur du bien le plus profond (le profil du mitoyen de gauche au rdc et au 1^{er} étage et le profil mitoyen de droite au 2^{ème} étage), quitte à avancer légèrement la façade avant ;

Considérant que la demande modifiée, répond de manière encore plus défavorable au bon aménagement des lieux;

Considérant que cette condition, permettait de maintenir le programme d'une maison unifamiliale et que la demande modifiée, prévoit d'agrandir encore la surface, dans un contexte de petites maisons ouvrières où d'autres nouvelles constructions se sont implantées dans le respect du bâti existant et environnant;

Considérant que la demande modifiée, doit être encore revue afin de respecter son contexte bâti environnant et de supprimer autant la dérogation à l'article 4 qu'à l'article 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme;

Que ces modifications sont en conséquence telles que l'article 126/1 §6 du CoBAT est d'application et que la procédure doit être reprise à la phase des mesures particulières de publicité;

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

- Respecter l'alignement de la profondeur du bien le plus profond (le profil du mitoyen de gauche au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage et le profil du mitoyen de droite au 2^{ème} étage) et ce, afin de supprimer totalement les dérogations aux articles 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme;
- Demander l'abattage de l'arbre situé en zone de recul et proposer des replantations sur la parcelle ;
- Répondre au Règlement Communal d'Urbanisme en matière de gestion des eaux pluviales et répondre aux conditions du service de l'Environnement concernant le dispositif de stockage temporaire à prévoir;
- Prévoir la réutilisation des eaux pluviales pour les besoins domestiques;

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 réduction de profondeur et de dispositions techniques;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la demande doit répondre au Règlement Communal d'Urbanisme en matière de gestion des eaux pluviales;
- de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que la profondeur du bâtiment doit s'aligner au plus profond sans dépasser de plus de 3m le moins profond;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

- de modifier et/ou de compléter les plans et les documents qui constituent la demande sur les aspects décrits ci-dessus;
- d'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, 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 24/04/2025
objet n° 07

Dossier 16-47910-2024 - Enquête n° 059/25

Situation : Drève des Gendarmes (arrière du n°49)

Objet : construire une villa unifamiliale sur une parcelle de fond

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47910-2024 introduite en date du 28/12/2024;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à construire une villa unifamiliale sur une parcelle de fond sur le bien sis drève des Gendarmes, en arrière du n°49;

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 que la demande se situe sur le lot n°2 du permis de lotir (PL) n°504 octroyé par le Collège des Bourgmestre et Echevins le 10/07/2008 et non périmé pour le lot sur lequel porte la demande et déroge à ce permis de lotir;

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 »), la Forêt de Soignes;

Une évaluation appropriée des incidences à été jointe à la demande, à raison, considérant l'évolution de l'approche par rapport aux impacts d'une construction sur la faune et la flore, depuis l'octroi du permis de lotir en 2008, et sera transmise dans le cadre de la procédure à Bruxelles Environnement;

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

- La parcelle est située en arrière d'une autre parcelle bâtie et légèrement en contre-bas et la construction se situe en réalité en dehors de la zone tampon de Natura 2000 mais la jouxte;
- La construction de la maison unifamiliale tiendra compte des éléments de préservations indiqués dans le permis de lotir n°504, tels qu'un chemin d'accès qui ne comporte aucun matériau imperméable;
- Cependant le matériau, tel que la dolomie, n'est plus acceptable à l'heure actuelle en raison de son acidité impactant le sol et sa compression, le rendant à terme imperméable, aussi la mise en œuvre du permis d'urbanisme devra tenir compte des éléments suivants :

- *Autoriser l'abattage d'arbres uniquement en-dehors de la période de nidification de la faune arboricole du 1er avril au 15 août;*
- *Limiter autant que possible la pollution lumineuse dans l'ensemble de l'espace extérieur, imposer l'usage d'éclairage dont la projection lumineuse est orientée vers le bas et favoriser l'éclairage de couleur ambre;*
- *Entretenir et gérer les abords sans utilisation de pesticides;*
- *Renforcer la connectivité écologique par un aménagement végétalisé des abords, favorable au développement de la biodiversité (+ voir partie CBS - potentiel de biodiversité) :*
 - *favoriser la diversité des biotopes présents sur le site du projet (ex.: haies vives constituées d'espèces indigènes en limite de parcelle, zones de fauche, maintien de massifs arbustifs, buissons épineux à baies, zones humides, etc);*
 - *favoriser la plantation d'espèces végétales indigènes et ne pas planter d'espèces exotiques invasives;*
 - *favoriser la diversité des strates (herbacée, arbustive, arborée) et viser une plus grande 'complexité' tridimensionnelle des aménagements;*
- *Limiter l'effet de barrière de certaines infrastructures (entrave aux déplacements de la faune) :*
 - *Adapter les barrières et clôtures pour permettre le passage de la petite faune, par exemple en laissant un passage de minimum 10 cm dans le bas;*
 - *Intégrer des passages à faune dans/sous les infrastructures de transport (selon les espèces présentes à proximité, p.ex. pour les batraciens);*
- *Utiliser des revêtements chimiquement neutres (pas de dolomie) comme par exemple du porphyre concassé ou du gravier de lave;*
- *Maintenir le bois mort partout où c'est possible;*
- *Rappeler que lors des chantiers, rien ne peut être stocké dans les zones protégées ou sous la couronne des arbres;*
- *Encourager la « Protection des espèces » (voir partie II) par des aménagements favorables à la biodiversité/ faune et l'adaptation des clôtures et éventuelles;*

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°1.5.2° du plan régional d'affectation du sol, en matière de modification des caractéristiques urbanistiques;

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 permis de lotir :
 - non-respect de l'article n° 4.2 Implantation dans le relief qui prescrit "Les constructions devront être conçues dans le respect du relief naturel du terrain. Les modifications de relief du sol sont interdites hormis les modifications de relief prévues au plan de lotissement. Les terres excédentaires devront être évacuées", en ce qu'il est prévu davantage de modifications du relief naturel qu'uniquement pour l'implantation du bâtiment;
 - non-respect de l'article n° 4.5 Implantation et occupation au sol qui prescrit "La surface maximale d'occupation au sol des constructions est égale à 250 m² et la surface maximale plancher est égale à 570 m²", en ce que les surfaces prévues dépassent ces mesures;
 - non-respect de l'article n° 5.2 Parti architectural et formes des baies qui prescrit "L'ensemble des baies sera caractérisé par une dominante verticale et totalisera une surface inférieure à celle des parties pleines des élévations, en ce non compris les toitures", en ce qu'il est prévu de larges baies davantage horizontales que verticales;
 - non-respect de l'article n° 6.1 Gabarit - hauteur qui prescrit "La hauteur du pied versant du volume principal; sera comprise entre 3.5 et 7 m", en ce que la hauteur dépasse, par endroits, cette mesure maximale;
 - non-respect de l'article n° 7.1 Forme des toitures qui prescrit "Les volumes principaux comprendront soit - une toiture à 2 ou 4 versants droits de même pente et de même longueur de pente. Les volumes secondaires éventuels comprendront une toiture en pente, d'un ou de deux versants", en ce qu'il est prévu pour l'ensemble du bâtiment une toiture plate;
 - non-respect de l'article n° 8.1 Matériaux de façades qui prescrit "Les élévations seront exécutées :
 - soit en pierre de calcaire tendre;
 - soit en briques de parement rugueuses de teinte foncée à dominante rouge ou brune;
 - soit en briques badigeonnées de blanc (ou en enduit lissé blanc), le badigeon étant exécuté dans un délai maximal de deux ans à dater de l'achèvement de la construction", en ce qu'il est prévu pour l'ensemble du bâtiment une brique de teinte grise;
 - non-respect de l'article n° 8.2 Matériaux des toitures qui prescrit "Les couvertures de toiture et de lucarnes seront exécutées :
 - soit en ardoises de teinte gris foncé;
 - soit en tuiles de teinte gris foncé, brune ou rouge", en ce qu'il est prévu une toiture plate;
 - non-respect de l'article n° 8.3 Matériaux des menuiseries qui prescrit "Les menuiseries d'aspect métallique, les matériaux vernissés et les vitrages teintés ne sont pas autorisés. Les parois non vitrées des vérandas seront constituées de maçonneries similaires à celles du volume auquel elles sont accolées", en ce qu'il est prévu des menuiseries en aluminium;
 - non-respect de l'article n° 9.5 Aménagements du jardin qui prescrit "La zone de jardins (située au tour de la construction) est réservée principalement aux plantations et à l'engazonnement. Les aménagements suivants y sont autorisés à condition de ne pas nécessiter de modification sensible du relief du sol et d'être implantés à 3 mètres des limites (sauf accord écrit préalable entre voisins) : construction de terrasses, bacs à plantes et pièces d'eau ornementales;

- un abri de jardin et une serre d'une hauteur maximum de 2,5 m à la corniche et de 3,5 m au faite, réalisés dans les mêmes matériaux que la construction principale, en bois de teinte foncée ou en vitrage transparent (surface maximale 2x12 m²);
- une piscine à l'air libre ne dépassant pas de plus de 50 cm le niveau du sol existant", en ce qu'il est prévu une dalle d'une hauteur supérieure à 30cm, pour le parking de deux véhicules et à moins d'1,90m de la limite mitoyenne;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 24/03/2025 au 07/04/2025 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *Démésure du projet avec 4 niveaux, 10m de hauteur, 800m² de surface plancher et 2000m³ de volume construits;*
- *Trop de dérogations par rapport au permis de lotir et s'en écarte beaucoup trop*
- *Visibilité du cube très importante pour le voisinage en raison de sa hauteur;*
- *Architecture moderniste / cubique manque de cohérence avec l'environnement davantage pittoresque et historique du quartier;*
- *La toiture en pente permet d'amoindrir la hauteur telle que prévue par le permis de lotir;*
- *Les larges baies aux étages, induisent d'importantes vues chez les voisins;*
- *Impacts environnemental important pour la Zone Natura 2000;*
- *Accès, durées et gestions du chantier ?*
- *Le demandeur a déjà fait diviser l'ensemble de ces parcelles et depuis, le seul accès à cette parcelle pour le chantier doit se faire Drève des Gendarmes et traverser entre deux autres parcelles;*
- *Communication avec INFRABEL ? Impact sur le tunnel ? Contraintes techniques ? Nuisances sonores induites ?*
- *Considérations techniques suite expertise entre le 51 et 49 :*
 - *Stabilité du mur de soutènement existant entre les deux propriétés, plus vertical et qui tient uniquement grâce à son propre poids;*
 - *Attention différence de hauteurs entre les parcelles;*
 - *Risques importants lors du chantier, avec le passage des camions et nécessite des actions, lors du chantier, pour pérenniser les ouvrages mitoyens et privés des parcelles attenantes;*

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

28/12/2024 : dépôt de la demande;

19/03/2025 : accusé de réception d'un dossier complet et demandes d'avis des instances à consulter dans le cadre de la procédure :

- Bruxelles-Environnement;
- Vivaqua;

24/03/2025 au 07/04/2025 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

24/04/2025 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

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

- l'avis du Service Vert sollicité en date du 19/03/2025 et sera rendu en cours de procédure;
- l'avis du Service de l'Environnement sollicité en date du 19/03/2025 et sera rendu en cours de procédure;

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

- l'avis de Bruxelles-Environnement sollicité en date du 19/03/2025 et émis le 22/04/2025 :

NATURE-BIODIVERSITE-ESPACES OUVERTS

- *Considérant qu'au PRDD, le site du projet est repris en zone de renforcement de la connectivité du réseau écologique et que les espaces verts privés et les intérieurs d'îlots doivent participer au renforcement des corridors écologiques;*
- *Considérant que les espaces végétalisés en bordure de la Forêt de Soignes (comme le site du projet), jouent un rôle clé de transition entre les milieux naturels et urbanisés. En reliant la forêt aux zones environnantes, ces espaces agissent comme des corridors écologiques, facilitant les déplacements/migrations de la faune et de la flore;*
- *Considérant que d'après la carte du réseau écologique du Plan Nature, le site du projet est entièrement repris en zone de liaison, celui-ci joue alors un rôle dans le réseau écologique bruxellois, notamment en favorisant la dispersion ou la migration des espèces;*
- *Considérant que le site du projet se trouve à proximité directe d'une zone centrale du réseau écologique bruxellois correspondant à la Forêt de Soignes (Zone Spéciale de Conservation dans le réseau Natura2000), et il se situe à côté de plusieurs zones de liaison correspondant aux jardins des parcelles voisines. Cette zone permet notamment de connecter les deux sites Natura 2000 : ZSC I « La Forêt de Soignes avec Lisière et domaines boisés avoisinants et la vallée de la Woluwe » et ZSC II « Zones boisées et ouvertes au sud de la Région bruxelloise complexe »;*
- *Considérant qu'une évaluation appropriée des incidences sur site Natura 2000 a été élaborée et qu'elle propose une série de mesures atténuantes.*
- *Considérant que sous condition de mettre en œuvre l'ensemble des mesures d'atténuation émises dans le rapport, les incidences résiduelles peuvent être définies comme négligeables;*

- Considérant que d'après la Carte d'Évaluation Biologique, le site est repris en catégorie C qui correspond à un site présentant une valeur biologique élevée : « Ces espaces verts sont souvent importants au regard de leur surface continue, et apportent donc une grande contribution aux infrastructures vertes de la région »;
- Considérant que le caractère semi-ouvert du site du projet peut être assimilé à un milieu de lisière en bordure de la zone forestière. Une zone de lisière offre une niche écologique intéressante pour une biodiversité riche regroupant des espèces des milieux forestiers et ouverts;
- Considérant que les observations limitées suite à une visite de terrain s'expliquent en partie par le timing de ce dernier (en plein hiver);
- Considérant la présence d'une série d'espèces qui méritent une attention particulière dans le contexte de la lutte contre les invasives et que l'auteur de projet a avancé de vouloir maintenir le massif de Rhododendron. Le Rhododendron est repris sur la liste noire, il s'agit donc d'une espèce qui présente un haut risque environnemental et dont l'expansion est à limiter. Le laurier-cerise est repris dans la liste de surveillance, il s'agit donc d'une espèce qui présente un risque modéré pour la biodiversité et dont le développement est à surveiller.;
- Considérant que le site du projet se trouve dans une zone de chasse potentielle pour les chauves-souris (carte des zones de réflexion pour la trame sombre réalisée par Natagora en 2019) et se situe également à proximité d'une zone d'attention de la trame noire, correspondant à la chaussée de Waterloo. Cette zone d'attention vise à reconnecter la trame noire entre la Forêt de Soignes et les espaces naturels de la commune d'Uccle, notamment la ZSC II « Zones boisées et ouvertes au sud de la Région bruxelloise complexe »;
- Considérant que la demande ne comporte pas un plan d'éclairage des zones de jardin et que le bâtiment présente de larges baies vitrées qui peuvent être une source de lumière considérable;
- Considérant que les parties non accessibles des toitures seront végétalisées;

AVIS FAVORABLE SOUS CONDITION

- Mettre en œuvre l'ensemble des mesures atténuantes proposées par l'évaluation appropriée : solutions alternatives pour le désherbage, des éclairages extérieurs respectueux de l'environnement, des clôtures perméables pour la faune, la protection des arbres et des sols durant le chantier, des propositions d'aménagements pour renforcer le rôle écologique du site et de ses abords, etc;
- Maintenir les arbres à haute tige et protéger ceux-ci lors de la phase de chantier;
- Prévoir des passages suffisantes pour la petite faune si des clôtures sont installées autour de la parcelle ou limiter la mise en place de clôtures;
- Maintenir et promouvoir une nature spontanée sur la partie du terrain arborée/arbustive et y apporter un gestion extensive (ronciers, essences pionnières,...). De manière générale, pour les nouvelles plantations il est recommandé de privilégier une palette végétale cohérente avec celle caractéristique des habitats situés à proximité (respecter les recommandations de l'EAI);
- Eliminer toutes les espèces végétales invasives détectées en situation existante sur le site. Retirer les Rhododendron et les Laurier-cerises afin d'éviter la dispersion de ces espèces dans les parcelles environnantes voir à terme la Forêt de Soignes. Respecter l'Ordonnance relative à la conservation de la nature du 1 mars 2012, en ce qui concerne l'introduction d'espèces invasives (Section 5 – article 77). Aucune espèce reprise dans l'annexe IV -b de cette ordonnance ne pourra être plantée;
- Limiter les sources d'éclairage en dehors du bâtiment afin d'éviter la perturbation de la faune. Les directives à mettre en place sont les suivantes : éviter d'éclairer vers le ciel, n'éclairer qu'aux endroits nécessaires et limiter les périodes de fonctionnement. Installer des luminaires LED ambrés à spectre étroit. Des stores intérieurs ou extérieurs, opaques devront être implantés au niveau des vitres;
- Diminuer le risque de collisions de l'avifaune sur les vitres, en mettant en place certaines des mesures suivantes :
 - Utiliser le verre le moins réfléchissant possible (taux de réflexion extérieur de max 15 %);
 - Installer des rideaux clairs, persiennes ou stores;
 - Mettre en place de motifs sur les vitres ou utiliser des vitres nervurées, cannelées, dépolies, sablées, corrodées, teintées, imprimées.
- Mettre en œuvre une végétalisation des toitures plates non accessibles de type semi-intensive (10 à 25 cm d'épaisseur de substrat) et d'utiliser une palette végétale indigène pour le choix des espèces.

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

- l'avis de Vivaqua sollicité en date du 19/03/2025 et sera rendu en cours de procédure;
- l'avis d'Infrabel sollicité en date du 19/03/2025 et émis le 02/04/2025 :

Nous n'avons pas d'objections à formuler au sujet de la demande en rubrique sous réserve du respect des conditions suivantes:

- La loi du 27-04-2018, dont copie en annexe, doit être respectée. Pour ce qui concerne l'art. 21, paragraphe 2 : "Lorsque le chemin de fer est en tunnel, il est interdit, sans autorisation du gestionnaire de l'infrastructure de construire à une distance de moins de vingt-cinq mètres des ouvrages d'entrée ou dans une zone de vingt-cinq mètres de part et d'autre du tunnel, ainsi que dans la zone qui se situe directement au-dessus du tunnel." Vous vous trouvez à 23,90 m au-dessus du niveau supérieur du tunnel. Après analyse interne, dans ce cas particulier, nous autorisons la construction à cette distance.
- Vous trouverez également en annexe, la convention relative au bruits et vibrations du chemin de fer du 22/08/2023 dont l'article 5 est particulièrement d'application. Commune d'Uccle Centre Administratif d'Uccle Place Marcel Broodthaers 2 – BE-1060 Bruxelles TVA BE 0869.763.267 / RPM Bruxelles / SA de droit public IBAN BE11 6790 0230 3748 / PCHQBEBB www.infrabel.be 2 - Une clôture d'une hauteur minimale de 2,20 m doit être placée s'il y a un risque d'intrusion dans notre domaine.

Annexe(s) :

- La loi du 27-04-2018
- La convention relative au bruits et vibrations du chemin de fer du 22/08/2023
- Personne de contact Nathalie Van Elsue T +32 2 525 47 36, 51ce05.bureaub@infrabel.be 10-32 - Asset Management I-AM.A1 Domain;

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 ouvert dans la verdure et en retrait par rapport à l'alignement;
- À proximité, la majorité des maisons, sont de type villa à quatre façades, de typologie à toitures à versants et dont la plupart sont assez anciennes, et deux, trois maisons, construite fin des années 1990 et début 2000, comportent des toitures plates mais restent en nombre restreint;
- Dans ce quartier, la drève des Gendarmes est une artère étroite située le long de la Forêt de Soignes; elle lie la chaussée de la Hulpe à la chaussée de Saint-Job;
- La parcelle sur laquelle porte la demande est située en aval et arrière de la parcelle n°49, qui elle est située juste en face de la lisière du bois (Forêt de Soignes);
- **Le permis de lotir n°504, octroyé en 2008, indiquait les considérations suivantes :**

- **Considérant que les spécificités des lieux font apparaître ce qui suit :**

- Le terrain se situe en face de la forêt;
- Le terrain est actuellement bâti d'une villa 4 façades implantée à 10m de l'alignement;
- Le relief se marque principalement par une pente descendante vers le fond (+/- 5m plus bas que la drève);
- Le terrain présente un couvert végétal (arbres fruitiers, chênes, érables, bouleaux, hêtres);

- **Considérant que le projet :**

- Divise le terrain en deux lots de 24a92ca pour le lot 1 et de 22a97ca pour le lot 2;
- Sépare deux petites parcelles du lot 2 comprenant des chambres de visites de la SNCB;
- Propose la construction d'une maison unifamiliale sur le lot 2 de maximum 570m² de plancher, ce qui représente un P/S de 0.25;
- Implante la zone de bâtisse à 10m des limites du terrain;
- Prévoit un accès de 6m de large le long de la limite gauche du lot 1;
- Réalise l'accès et la zone de bâtisse d'une façon qui entraîne l'abattage de 8 arbres (dont 1 pommier, 6 noisetiers et 1 rhododendron);

Considérant que la zone de bâtisse du lot 2 se situe à plus de 60m de la forêt;

Considérant que l'accès à ce lot est situé dans la zone des 30m;

Considérant que, dans cette zone, le permis de lotir ne porte pas sur l'augmentation de volume des constructions;

Considérant que dans la zone de 30m l'accès doit être réalisé avec des matériaux perméables.

AVIS FAVORABLE A CONDITION de :

- Corriger l'article 12.1. pour qu'il ne porte que sur le lot 2;
- Réaliser l'accès avec des matériaux perméables dans les 30 m de la zone de servitude aux pourtours des Bois et forêts;
- Prévoir explicitement dans les prescriptions la préservation de la zone de rocaille et de rhododendrons.
- Suite à la division par le permis de lotir n°504 délivré en 2008, la parcelle concernée par la demande, le lot 02, comporte une superficie d'environ 25 ares, un terrain de tennis, octroyé par le permis d'urbanisme n°16-38778-2008, des massifs de rhododendrons, et est accessible via un chemin perméable depuis la drève des Gendarmes, et longeant par la droite, la parcelle du n°49, le lot 01;
- Ce permis d'urbanisme avait été motivé par les considérations suivantes :
 - *Considérant que le PRAS situe la parcelle de la demande en zone d'habitation à prédominance résidentielle et partiellement en zone de protection au pourtour des bois;*
 - *Considérant que le projet s'implante en dehors de la zone de protection de la Forêt de Soignes et répond à l'arrêté de minimales importance du 13 novembre 2008 chapitre V article 22, section 2, 8°, ce qui le dispense de l'avis du Fonctionnaire délégué;*
 - **Considérant que les spécificités des lieux font apparaître ce qui suit :**
 - La parcelle est située profondément en intérieur d'îlot;
 - Elle forme le lot 2 du permis de lotir en vigueur
 - La villa existante sur le lot 1 à front de voirie est implantée dans la partie avant du terrain et du côté droit de celui-ci;
 - Le fond de sa parcelle présente un couvert végétal dense d'arbres à moyennes et hautes tiges;
 - La parcelle de la demande comprend également un couvert végétal implanté aux abords des limites mitoyennes et comprenant plusieurs arbres à haute tige; seul un pommier est situé plus au centre de la parcelle;
 - **Considérant que le projet :**
 - Implante le terrain de tennis en fond du lot 2, conformément aux prescriptions en vigueur le terrain de tennis à minimum 3 mètres des limites parcellaires;
 - Conserve le couvert végétal important et déplace le pommier;
 - *Considérant que le projet s'implante au-delà des 30 mètres de zone de protection au pourtour des bois;*
 - *Considérant que les documents comprennent un exemple de terrain de tennis dans ce type de frondaisons, ce qui permet de voir le peu d'impact des grillages dans la verdure;*
 - *Considérant que le projet n'hypothèque pas à long terme la possibilité de bâtir une maison sur ce lot;*
 - *Considérant que le projet déplace le pommier implanté à l'endroit des travaux et que la parcelle conserve son caractère paysager;*
- Le terrain présente une pente descendante vers le fond et vers la zone latérale de gauche;

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

- La construction d'une maison unifamiliale, de type cubique avec un gabarit de R + 1 + 1 étage en recul, avec un recouvrement de façades en briques faites main « Petersen » en terre cuite de ton gris clair, des menuiseries en aluminium thermolaqué de ton noir mat et des garde-corps en verre feuilleté;
- Une contradiction apparaît entre les plans et la notice explicative qui indique que les garde-corps sont prévus en ferronneries de ton noir;

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

- en matière de programme :
 - Le projet porte sur une villa unifamiliale avec un programme de 4 chambres, chacune disposant d'une salle-de-douche ou de bain;
 - Le rez-de-chaussée comporte les espaces de séjour, desservis par un vaste hall d'entrée traversant, ainsi qu'une cuisine située dans une volume annexe avec espace à déjeuner, en plus de la salle-à-manger;
 - Deux bureaux privatifs sont prévus, l'un au rez-de-chaussée et l'autre au 2^{ème} étage, en communication avec une salle de sport;
 - Le sous-sol comporte des espaces de caves, locaux techniques et un vestiaire;
 - L'ensemble des niveaux sont desservis par un ascenseur;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - Le bâtiment s'implante dans le périmètre constructible mais dépasse le taux d'occupation du sol fixé par le permis de lotir;
 - Le gabarit, en raison d'une toiture plate, autant que cette emprise démesurée, impactent fortement la typologie environnante d'un habitat humble face au bois et d'autant plus à proximité d'une zone de servitude de pourtour des bois;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - Sur les 30 premiers mètres du chemin d'accès, il est prévu des dalles engazonnées et au-delà, de la dolomie;
 - Ce matériau, bien qu'autorisé par le permis de lotir datant de 2008, n'est aujourd'hui plus autorisé en raison de sa nature à acidifier les sols et à devenir imperméable à terme;
 - Un autre matériau, de nature totalement perméable devra être proposé;
 - Le projet prévoit, conformément au permis de lotir octroyé, de maintenir les zones rocailleuses et les rhododendrons, cependant, étant de nature invasive, Bruxelles Environnement, propose de les supprimer au profit d'espèces indigènes et non invasives;
 - La demande de permis d'urbanisme ne prévoit aucun abattage d'arbre;
 - En effet, tous les arbres présents sur la parcelles avant 1996, avaient été au cours du temps abattu, et les derniers l'ont été au profit de la construction du terrain de tennis;
 - Il est cependant prévu de replanter de nouveaux arbres d'espèces indigènes;
 - Une large terrasse, d'environ 102m² est implantée à l'angle rentrant, arrière gauche;
 - Outre la surface en démesure, ces 102m² de terrasse sont prévus en pierres naturelles de ton gris et totalement imperméables, impactant d'autant plus la perméabilité du sol et ajoutant davantage d'eau de pluie à récupérer, infiltrer et au final rejeter au niveau de l'égout public;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - Le volume bâti ne prévoit aucun garage, mais deux emplacements extérieurs sur une dalle, ce qui ne peut être autorisé;
 - Bien que la notice indique que ces emplacements seront pourvus d'une borne de recharge électrique, ces dispositifs peuvent être prévu au sein du volume construit et non en extérieur;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - Il est prévu deux citernes de 5m³ pour la récupération des eaux pluviales, avec un système de sanitaire flushing et le solde est infiltré;
 - Ces citernes sont implantées en zone bâtissable;
 - L'eau est également réutilisée pour les besoins domestiques;
 - En cas de fortes précipitations, un trop plein est dirigé vers l'égouttage public;
 - Considérant les superficies du terrain, et les réductions de l'emprise du bâtiment à prévoir, des systèmes de noues peuvent y être prévus afin de répondre aux dispositions du Règlement Communal d'Urbanisme en matière de gestion des eaux pluviales de zéro rejet à l'égout;

- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - Un échange avec Infrabel a été effectué en amont du dépôt de la demande de permis d'urbanisme avec un retour indiquant un changement dans la législation et que rien ne s'oppose à la réalisation du projet tel que prévu avec les profondeurs proposées;

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

- application de la prescription particulière n°1.5.2° du plan régional d'affectation du sol, en matière de modification des caractéristiques urbanistiques :
 - la typologie, dérogeant au permis de lotir, de par son langage architectural, ses matériaux, la forme de sa toiture, la forme de ses baies, la teinte des façades, alors que le permis de lotir visait justement une intégration contextuelle, la prescription 1.5.2° est également d'application;
 - La volumétrie, les teintes et les matériaux, comportant un langage contemporain, sont en total inadéquation dans ce contexte bâti de villas isolées faisant face au bois couvert par une Zone Natura 2000, et n'en tient absolument pas compte;
- application de l'article 126§11 du CoBAT : dérogations à un permis de lotir :
 - Article n° 4.2 - implantation dans le relief :
 - Bien que le bâtiment s'implante en partie sur le niveau aplani du terrain de tennis et ne nécessite à cet endroit aucune modification des terres, il n'en est pas moins les importants déblais sur toute la largeur de la façade avant et sur une profondeur entre 80cm et 1,05m, afin de maintenir une dalle plane et des hauteurs sous plafond de plus de 3,30m au rez-de-chaussée et 2,90m aux étages, afin de tenter de maintenir une hauteur limitée à 7m mais sans y parvenir, considérant que ces déblais induisent des points bas davantage plus bas;
 - Il aurait été davantage judicieux de proposer des hauteurs libres sous-plafond moindre, et permettant de limiter les besoins en chauffage et/ou climatisation;
 - Cette réduction aurait permis de rester au point de niveau naturel en implantant la façade avant, pour rester dans un gabarit acceptable pour l'environnement bâti environnant;
 - Egalement, afin de reprendre le niveau 0 de la dalle du rez-de-chaussée, les terres de déblais des fouilles pour la construction auraient pu servir de remblais afin de restituer une ligne de pente descendante davantage naturelle;
 - Par ailleurs ce déblai au niveau de la façade avant, porte la hauteur totale à plus de 7,30m, ce qui déroge également au permis de lotir qui fixe la hauteur du « pied de versant » et par extension dans le cadre d'une toiture plate, la hauteur de l'acrotère à maximum 7m;
 - Egalement en façade avant, des déblais sont prévus afin d'apporter de l'éclaircissement d'une pièce de cave située au sous-sol, sur une profondeur d'1,80m et sur toute la largeur de la baie et au-delà;
 - Article n° 4.5 - implantation et occupation au sol :
 - L'occupation au sol est définie par les volumes construits, mesures prises au nu extérieur des murs finis, portant cette occupation à environ 300m² et non 250m² tels que limités par le permis de lotir;
 - En ce qui concerne la surface plancher totale, celle-ci, comporte environ 550m² hors le niveau du sous-sol;
 - Cependant, en raison de l'abaissement du niveau des terres, sur 1,80m, cette partie du sous-sol doit être comptée comme partiellement hors sol, et dont l'ajout de 28m² supplémentaires, induisent un dépassement de la surface maximale de 570m² de 8m²;
 - Article n° 5.2 - Parti architectural et formes des baies, article n° 8.1 - Matériaux de façades, article n° 8.2 - matériaux des toitures et n° 8.3 - matériaux des menuiseries :
 - Ces articles, concernant le parti architectural autant que les matériaux, sont cohérents avec la typologie volontairement décrite dans le permis de lotir, d'une bâtisse à construire intégrée dans le contexte bâti environnant;
 - Qu'il s'agisse de la forme des baies, verticales, de la forme des toitures, à versants, et des matériaux de recouvrements, ardoises ou tuiles, des matériaux des châssis et menuiseries, dont il est clairement souhaitable de renoncer à l'aluminium, l'acier ou au PVC et privilégier le bois ou qu'il s'agisse des matériaux de parements et des teintes claires ou naturelles, la volonté était indéniablement, de correspondre à cette typologie de villas isolées, de dimensions respectueuses des parcelles et du bois qui leur fait face;

- Bien qu'ils ne s'agissent pas de données essentielles du permis de lotir, ces dérogations induisent un langage architectural en total inadéquation par rapport au permis de lotir et qui avait justifié son octroi;
- Article n° 6.1 Gabarit et article n° 7.1 - Forme des toitures :
 - Le terrain étant renivelé au droit des façades, les points à prendre en référence pour les mesures de la hauteur, sont variables et en plusieurs endroits, dépassent largement les 7m maximum fixés par le permis de lotir, à savoir entre 50cm et 1,40m;
 - Par ailleurs, afin de justifier la forme plate de la toiture, le 1er étage est en retrait par rapport aux façades latérales et le 2^{ème} étage est en retrait sur tout le pourtour et les élévations indiquent que les constructions des étages rentrent dans une forme pyramidale à 45°;
 - Cependant, ces axes sont tracés à partir des limites de la zone bâissable jusqu'à une hauteur de 7m et partent à 45° jusqu'à une hauteur projetée de 5m, tout en y indiquant « Volume Capable », sans tenir compte que suivant le prescrit, le volume capable se limite également à la surface plancher totale de 500m²;
 - Dès lors, c'est au droit des acrotères du 1er étage que les 45° doivent être considérés, pour autant la garantie d'une limitation de la superficie plancher totale à 500m² et une emprise strictement limitée à 250m²;
 - En ramenant cette forme pyramidale au droit des acrotères du 1er étage, le volume du 2^{ème} étage, en débord de toute part;
 - Dans l'éventualité d'un contexte bâti environnant, correspondant en terme de langage architectural et de typologie, la forme de la toiture aurait pu, être envisageable;
- Article n° 9.5 - Aménagements du jardin :
 - Une dalle est visible sur les élévations transmises dans le cadre de la demande de permis d'urbanisme et au profit du parking de deux véhicules;
 - L'article 4.3 mentionne que les garages doivent être situés au niveau du terrain naturel existant, et il est clairement entendu que le garage doit donc faire partie du volume bâti et que celui-ci doit être normalement situé au niveau du rez-de-chaussée;
 - Par ailleurs, les 4 emplacements supplémentaire à prévoir dans l'éventualité de l'aménagement d'une profession libérale, tel qu'indiqué à l'article 3.1 (destination), accessoire au logement, ne sont pas plus à prévoir en extérieur, du moins, il n'en est fait aucune mention;
 - Au sein des prescriptions littérales, de nombreuses contradictions sont à prendre en compte et viennent d'une part, de la modification demandée de sortir le lot 01 des prescriptions et bien que l'article 2.6 le mentionne, certains articles maintiennent des conditions qui s'appliquent encore au lot 01;
 - D'autre part, il est mentionné à l'article 9.2, les matériaux à prévoir au niveau de l'accès vers le lot 02, puis l'article 9.3 porte sur les matériaux à prévoir au niveau de l'avant-cours et emplacements de stationnements, qui ne sont existants uniquement qu'au niveau du lot 01 et ponctue avec l'article 9.4 qui vise la zone de recul, située entre la construction et la limite du domaine public;
 - L'article 9.5, quant à lui, vise la zone de jardin qui peut s'appliquer tant au lot 01 qu'au lot 02;
 - De manière pratique, la lecture du prescrit se fait depuis l'alignement jusqu'à la parcelle de fond, qui est donc uniquement visée par l'article 9.2 concernant l'accès et l'article 9.5 concernant les aménagements de jardins;
 - L'article 9.3 involontairement maintenue, en raison d'un oubli lors des modifications demandées, reste applicable uniquement au lot 01;
 - Par ailleurs, afin de lever tout doute, l'article 1.1, concernant les généralités, indique qu'en cas de contradiction, les indications du plan priment sur les présentes prescriptions;
 - Considérant qu'au niveau du plan du permis de lotir, il n'est fait aucune mention d'emplacements de parking extérieur sur le lot 02, ceux-ci doivent être inclus dans le volume à construire de l'habitation et réserver la zone de jardin, uniquement aux aménagements autorisés moyennant aucune modification du relief du sol et en recul de 3m de toute limite mitoyenne;

En guise de conclusion :

Le projet tel qu'introduit, s'écartera radicalement du permis de lotir en vigueur et fait fi des prescriptions portant sur les données essentielles qui ont justifié son octroi, tels que la typologie intégrée à l'environnement bâti de villas unifamiliales isolées, anciennes pour la plupart et qui font partie du charme prisé de la drève des Gendarmes;

Considérant que cet écart par rapport au prescrit, induit de nombreuses dérogations, dont aucune n'est justifiable d'un point de vue urbanistique;

Considérant la nature d'un permis de lotir garantissant un droit acquis, s'en écarter au point de déroger à un large ensemble de prescriptions, revient à en faire totalement fi, tant au niveau de ses données essentielles qu'au niveau de la volonté d'intégration du bâti dans le contexte et dans le contexte environnemental exceptionnel à la lisière d'un bois;

Considérant par ailleurs, les impacts induits pour l'environnement, pris en considération par le permis de lotir, qui avaient justifié son octroi et annulés par les dérogations proposées ;

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 23/04/2025

objet n° 08

Dossier 16-47965-2025 - Avis de la Commission de concertation

Situation : Place Jean Vander Elst 1

Objet : modifier le permis d'urbanisme n° 16-45189-2020 tendant à mettre en conformité l'extension arrière de la maison unifamiliale; projet d'aménagement d'une chambre à coucher en façade arrière et création d'une lucarne, aménagement d'une terrasse et d'un jardin suspendu sur les toitures plates, isolation de l'extension du 1er étage, en application de l'article 102/1 du CoBAT: modification du chien-assis pour permettre un accès plus aisé sur la terrasse, réduction en largeur du jardin suspendu pour permettre un entrée de lumière dans la chambre 2, maintien de la chambre 2 et de la salle-de-bain comme dans la situation existe de fait et de droit

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47965-2025 introduite en date du 28/01/2025;

Vu que la demande modifie, en application de l'article 102/1 du CoBAT, le permis d'urbanisme en vigueur n°16-45189-2020 notifié en date du 30/12/2020;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à modifier le permis d'urbanisme n° 16-45189-2020 tendant à mettre en conformité l'extension arrière de la maison unifamiliale; projet d'aménagement d'une chambre à coucher en façade arrière et création d'une lucarne, aménagement d'une terrasse et d'un jardin suspendu sur les toitures plates, isolation de l'extension du 1er étage, en application de l'article 102/1 du CoBAT: modification du chien-assis pour permettre un accès plus aisé sur la terrasse, réduction en largeur du jardin suspendu pour permettre un entrée de lumière dans la chambre 2, maintien de la chambre 2 et de la salle-de-bain comme dans la situation existe de fait et de droit sur le bien sis place Jean Vander Elst 1;

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

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

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

28/01/2025 : dépôt de la demande;

14/03/2025 : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

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

23/04/2025 : séance publique de la Commission de concertation;

MOTIVATION DE L'ACTE

Considérant le contexte juridique de l'application de l'article 102/1 du CoBAT :

- Considérant que le permis d'urbanisme n° 16-45189-2020 et portant sur le bien a été délivré en date du 15/12/2020 et a été notifié le 30/12/2020;
- Qu'il est en vigueur jusqu'au 30/12/2023, et que sa mise en œuvre a été entamée le 01/07/2021 sans interruption de travaux;

- Que ce permis d'urbanisme antérieur autorise de mettre en conformité l'extension arrière de la maison unifamiliale; projet d'aménagement d'une chambre à coucher en façade arrière et création d'une lucarne, aménagement d'une terrasse et d'un jardin suspendu sur les toitures plates, isolation de l'extension du 1er étage;
- 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°16-47965-2025 en date du 28/01/2025;
- Considérant que la modification du permis d'urbanisme en cours tend à (DECRIRE);
 - modifier le chien-assis pour permettre un accès plus aisé sur la terrasse;
 - réduire la largeur du jardin suspendu pour permettre un entrée de lumière dans la chambre 2;
 - maintenir la chambre 2 et de la salle-de-bain comme dans la situation existe de fait et de droit;
- 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 16-45189-2020 qui n'ont pas encore été mis en œuvre;
 3. tous les recours administratifs ouverts à son encontre par le CoBAT ou les délais pour les intenter sont épuisés;
- Que ces modifications sont en conséquence telles que l'article 102/1 - alinéa 1 du CoBAT est d'application;

Considérant que les caractéristiques des lieux et la situation existante au moment de l'introduction de de la demande de permis d'urbanisme n° 16-45189-2020 faisaient apparaître ce qui suit :

- La maison d'habitation unifamiliale sur laquelle porte la demande est implantée en ordre fermé et en retrait par rapport à l'alignement, à l'angle de la place Jean Vander Elst et de la rue Beeckman. Elle forme un ensemble patrimonial cohérent et harmonieux aux abords de la Place et dans les perspectives de la Maison Communale;
- Le bien faisant l'objet de la demande est issu d'un permis d'urbanisme de 1929 en vue de construire 3 maisons jumelées;
- L'immeuble, au même titre que les 2 constructions voisines de gauche, est implanté à proximité d'un important mur pignon aveugle formé par la maison sise au n° 111 de la rue Beeckman;
- La zone de recul a été conservée en jardinet paysager;

Considérant que la demande de permis d'urbanisme n° 16-45189-2020 proposait les actes et travaux suivants :

- Mettre en conformité la construction d'un volume couvert par une toiture plate, en lieu et place de l'ancienne cour, contre la limite mitoyenne de la maison voisine sise rue Beeckman, ainsi que la suppression du passage latéral via la rue perpendiculaire;
- Le réaménagement des espaces de vie du rez-de-chaussée, tenant compte de cette extension;
- L'aménagement d'une chambre à coucher sous le versant arrière de la toiture, et la création d'une lucarne en vue d'améliorer les qualités d'habitabilité de cette nouvelle chambre;
- L'aménagement d'une terrasse sur la toiture plate de l'extension du 2^{ème} étage avec accès intermédiaire, et prolongation de cette terrasse par une structure destinée à recevoir des éléments végétaux;

Considérant que la demande de permis d'urbanisme n° 16-45189-2020 a suscité les considérations générales suivantes :

- Le projet vise à améliorer les qualités d'habitabilité de la maison unifamiliale, en conservant la hiérarchie des volumes originels, et dans le respect des extensions autorisées pour les 2 maisons voisines de gauche;
- Le projet opte pour une animation paysagère de la 3^{ème} façade et située dans les perspectives de la Maison Communale;

Considérant que la demande de permis d'urbanisme n° 16-45189-2020 a suscité les considérations particulières suivantes :

- en matière de programme :
 - le projet conserve la nomenclature de la maison unifamiliale et en améliore sensiblement les qualités d'habitabilité;
 - au premier étage, la chambre 2 présente peu de qualités d'habitabilité, notamment du fait de son faible apport d'éclairement naturel le long du mur mitoyen de gauche. Il serait judicieux d'intervir les fonctions en localisant la salle-de-bais au centre de la maison et en déplaçant la chambre à l'arrière tout en l'agrandissant éventuellement le long du mur mitoyen de gauche;

- en matière d'implantation et de gabarit :
 - le projet propose la mise en conformité de l'extension arrière sous forme d'un volume de 1 niveau couvert par une toiture plate, et s'étendant sur l'arrière de la parcelle en lieu et place d'une ancienne cour étroite;
 - le projet propose, en ce qui concerne l'extension en toiture, la mise en œuvre d'une lucarne destinée à améliorer les qualités d'habitabilité de la chambre 4, tout en conservant la lisibilité du versant arrière de toiture;
 - l'aménagement de la terrasse supérieure respecte les dispositions du Code civil en matière de vues et propose son prolongement sous forme de structure paysagère destinée à réduire le déséquilibre volumétrique formé par le mur pignon en attente que forme la maison voisine sise rue Beeckman;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - la maison conserve le jardinet planté de la zone de recul au bénéfice de la mise en valeur des qualités paysagères et patrimoniales de la Place;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - la maison ne dispose pas de garage privatif, mais ce quartier central de la Commune d'Uccle est bien desservi en transports en commun et un parking public est situé face au bien;
 - la configuration de la parcelle et de la maison ne permettent pas d'envisager la création d'un garage;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - les dispositifs en place demeurent opérationnels;

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

- En ce qui concerne la dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) :
 - Le projet vise, entre autres, la mise en conformité d'une extension volumétrique à l'arrière de la parcelle, s'implantant en lieu et place d'une cour étroite (orienté au Nord et donc déficitaire en matière d'ensoleillement) et peu qualitative en matière d'aménagements paysagers. Les maisons voisines, de faible profondeur, se sont également étendues à cet endroit afin d'améliorer les qualités d'habitabilité des logements;
 - Le bien dispose d'un jardinet paysager de qualité en zone de recul, alors que les parcelles voisines sont davantage minéralisées;
 - La dérogation peut dès lors s'envisager;
 - D'autre part, la demande vise l'aménagement d'une terrasse paysagère à l'étage, tendant à réduire l'impact du pignon en attente de la maison voisine (rue Beeckman). Cette terrasse est cadrée dans les perspectives visuelles, par une structure légère de sorte à en favoriser la végétalisation. Cette composition engendre une dérogation très ponctuelle et acceptable vu notamment l'amélioration de la structuration des perspectives urbaines le long de cet angle de la Place Communal. Située un niveau plus en hauteur que l'actuel niveau de la cour, elle offre à la maison un espace extérieur plus à même de capter des rayons du soleil;

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

- En ce qui concerne l'application de l'art. 207 §1 al.4 du CoBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire) :
 - Les modifications, visibles depuis l'espace public, liées à l'extension arrière, sont bien intégrées à l'ensemble de la maison, notamment de par l'emploi de maçonnerie apparente similaire;
 - La structure des espaces présentant le plus de caractère patrimonial est maintenue dans le projet de transformations;
 - Les modifications apportées aux façades respectent la typologie d'origine de la maison;
- En ce qui concerne le motif de l'avis de la Commission de concertation relatif à l'application de la prescription particulière 21 du PRAS (modification visible depuis les espaces publics) :
 - Le projet propose un projet respectueux des caractéristiques patrimoniales tant de la maison que de l'ensemble de la place, et répond de ce fait aux objectifs de la ZICHEE dans laquelle le projet s'inscrit;

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

- Améliorer les qualités d'habitabilité de la chambre 2 au premier étage, en envisageant son déplacement en façade arrière et en relocalisant la salle de bains au centre de la maison;

- Envisager l'agrandissement de l'espace arrière le long du mur mitoyen de gauche sans en dépasser la profondeur;

Considérant que la demande de permis d'urbanisme modificatif telle qu'introduite se caractérise comme suit :

- Le chien assis en façade arrière sera modifié afin de le décaler davantage vers la rue Beeckman et permettre un accès autonome plus aisé vers la terrasse;
- Au premier étage, la chambre 2 sera aménagée à son endroit actuel (espace central) et la salle-de-bains sera restituée en façade arrière. La façade arrière sera écartée de l'axe mitoyen de 125cm afin de permettre un apport d'éclairage naturel au-delà de la salle-de-bains (accessible depuis le palier intermédiaire);
- Du fait du décalage du chien assis et de la façade, la terrasse attenante sera réduite en profondeur, d'écartant de l'axe mitoyen avec la maison voisine le long de la Place, afin de permettre un meilleur apport d'éclairage naturel vers la chambre;

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

- Le projet s'inscrit dans les objectifs de la démarche d'améliorer les qualités d'habitabilité de cette maison d'angle en proposant des espaces extérieurs qualitatifs, et en restitue pour partie la situation existante de droit (chambre 2) ;

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

- En ce qui concerne le motif d'avis de la Commission de concertation, relatif à l'application de l'art. 207 §3 du CoBAT (bien à l'inventaire) :
 - Les modifications, visibles depuis l'espace public, liées à l'extension arrière (chien assis), sont bien intégrées à l'ensemble de la maison, et conservent la lisibilité du versant de toiture;
 - La structure des espaces présentant le plus de caractère patrimonial est maintenue dans le projet de transformations;
 - Les modifications apportées aux façades respectent la typologie d'origine de la maison;
- En ce qui concerne le motif d'avis de la Commission de concertation, relatif à l'application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics) :
 - Le projet propose un projet respectueux des caractéristiques patrimoniales tant de la maison que de l'ensemble de la place, et répond de ce fait aux objectifs de la ZICHEE dans laquelle le projet s'inscrit;

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 23/04/2025
objet n° 09

Dossier 16-48046-2025 - Article 177 - Avis de la Commission de concertation

Situation : Rue Baron Guillaume Van Hamme 20

Objet : isolation de la façade avant existante et d'une partie de la façade arrière, mise en place de nouvelles menuiseries extérieures pour le bâtiment scolaire de gauche

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-48046-2025 introduite en date du 04/12/2024;

Considérant que la demande vise à isoler la façade avant existante et une partie de la façade arrière, et à remplacer les menuiseries extérieures pour le bâtiment scolaire de gauche du bien sis rue Baron Guillaume Van Hamme 20;

Considérant que le bien se situe en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public au plan régional d'affectation du sol (PRAS) arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001;

Considérant que le bâtiment est inscrit à l'inventaire légal du patrimoine architectural depuis le 19/08/2024 (inventaire de l'architecture industrielle : site d'ancienne fabrique « la Fonderie »);

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

04/12/2024 : dépôt de la demande auprès de URBAN-DU;

13/01/2025 : 1^{er} accusé de réception d'un dossier incomplet;

20/01/2025 : réception des compléments;

12/02/2025 : 2^{ème} accusé de réception d'un dossier incomplet;

26/02/2025 : réception des compléments;

20/03/2025 : accusé de réception d'un dossier complet, notification de la demande d'avis au Collège des Bourgmestre et Echevins et de l'organisation des Mesures Particulières de Publicité (uniquement Commission de concertation);

23/04/2025 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

Considérant que la demande a uniquement été soumise à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :

- Application de l'article 207 §3 du Titre V du CoBAT - bien à l'inventaire;

MOTIVATION DE L'ACTE

SITUATION EXISTANTE

Le bâtiment concerné par les travaux est un bâtiment repris à l'inventaire légal du patrimoine architectural; Il a été érigé suite au permis d'urbanisme PU n°16-21.680-1960 délivré le 17/11/1960 pour la construction d'une école;

En situation existante de fait, la façade principale, à rue, est composée de 9 travées de châssis tripartites avec allège partiellement pleine composée de panneautage léger et partiellement vitrée;

Sa structure est composée de colonnes et de poutres métalliques profilées, marquant les travées verticales et les trois niveaux horizontaux;

Le volume est encadré de deux pignons de briques pleines, aveugles;

La façade avant présente les caractéristiques patrimoniales qui ont justifié l'inscription du bâtiment à l'inventaire et il convient de les préserver (division des châssis, structure visible et bien marquée avec jeu d'avant-plan et d'arrière-plan entre la structure et les châssis/panneaux);

La façade arrière présente la même composition, même si elle est interrompue par un volume perpendiculaire qui ne permet pas une vision d'ensemble comme pour la façade à rue;

OBJET DE LA DEMANDE

- l'isolation de la façade avant existante et d'une partie de la façade arrière;
- le remplacement des menuiseries extérieures pour le bâtiment scolaire de gauche;

SITUATION PROJETÉE ET MOTIVATION DES MOTIFS D'ENQUETE

Considérant que le but de l'établissement est d'améliorer les performances énergétiques de ses bâtiments;

Considérant que les travaux projetés ici se limitent à des interventions en façade (isolation en façade avant et arrière et remplacement des châssis) sur le bâtiment de gauche;

Considérant que le projet n'entraîne aucun changement en termes d'affectation, d'implantation ou de volumétrie;

Considérant que ni les aménagements intérieurs, ni les accès, ni les abords ne seront modifiés suite au présent projet;

Considérant que le SIAMU n'a pas été interrogé car il s'agit d'un bâtiment bas qui entre donc dans le point 5° f) de l'Arrêté de dispense SIAMU;

Considérant que le projet prévoit les travaux suivants :

- l'enlèvement et le remplacement de toutes les fenêtres par des allèges en PVC, l'isolation des murs extérieurs et la pose d'un enduit de façade;

Considérant que les ouvertures des fenêtres existantes seront réduites, que les allèges actuelles en PVC seront relevées et isolées;

Considérant que le remplacement des fenêtres du rez-de-chaussée et des 1^{er} et 2^{ème} étages sera effectué dans une première phase et l'isolation des façades se fera dans un deuxième temps;

Que les façades avant et arrière auront une nouvelle relation entre les ouvertures et le bâtiment;

Que la division des fenêtres a également été modifiée avec des dimensions plus importantes;

Considérant que du verre coloré est intégré ponctuellement pour accentuer la fonction de l'école primaire;

Considérant que l'isolation des façades consiste en un panneau d'isolation de 24 cm avec finition en enduit blanc similaire à celle du bâtiment scolaire de droite qui a été rénové il y a quelques années, mais qui ne présentait pas du tout la même typologie;

Que les points d'attention suivants seront respectés lors de la mise en œuvre :

- Valeur R de l'isolation $\geq 8 \text{ m}^2 \text{ K/W}$;
- Prévoir un raccord étanche à l'air avec la menuiserie extérieure;
- Isoler les bords des retraits;
- Isoler les décrochements;

Considérant que le projet prévoit un socle renforcé de 30 cm en pierre bleue avec une finition lisse ou un enduit anthracite;

Considérant que les menuiseries extérieures sont prévues en PVC gris anthracite RAL 7047 avec triple vitrage performant ponctuellement coloré; que les appuis de fenêtre sont prévus en aluminium gris anthracite RAL 7047 et que la corniche sera peinte en blanc;

Considérant que la demande est soumise à l'article 207§3 du Titre V du CoBAT - Bien à l'inventaire;

Considérant que le bâtiment concerné par les travaux est un bâtiment repris à l'inventaire légal du patrimoine architectural et qu'à ce titre, il est important, sans remettre en cause la légitimité de la demande, de permettre une préservation des caractéristiques architecturales et patrimoniales qui ont justifié l'inscription du bâtiment à l'inventaire;

Considérant qu'en l'occurrence ici, le choix opéré par le demandeur en matière de langage architectural dénature irrémédiablement les caractéristiques inhérentes à la façade, surtout côté rue, qui présente actuellement une cohérence et une clarté dans la lecture de sa structure;

Considérant que la mise à plat de la façade par la pose d'un isolant avec enduit et le changement radical des dimensions et des divisions des châssis rend la façade méconnaissable et n'est pas acceptable;

Considérant qu'il y a lieu de retravailler le projet en conservant le langage de la façade existante (trame verticale et horizontale + menuiseries avec allège pleine en léger retrait);

Considérant que les poutres et colonnes métalliques, suivant les plans fournis, sont traversants et présentent donc a priori de graves ponts thermiques; que leur isolation est donc justifiée mais qu'il y a lieu de marquer la structure horizontale et verticale par une épaisseur d'isolant plus importante afin de conserver le jeu d'avant-plans et arrière-plans proposé par la façade d'origine;

Considérant qu'il y a lieu de choisir des matériaux pérennes et en lien avec la typologie du bâtiment; qu'il y a donc lieu de choisir de l'aluminium pour les menuiseries extérieures et non du PVC, au moins pour la façade avant, et de respecter les divisions d'origine des châssis; qu'il y a lieu de retrouver un panneautage isolé en allège des menuiseries extérieures, afin de conserver le langage de la façade d'origine;

Considérant que l'utilisation ponctuelle de verre coloré peut s'envisager, étant donné la fonction scolaire du bâtiment;

Considérant que la mise en place d'une plinthe en pierre bleue ne correspond pas à la typologie de cette façade;

Considérant, de ce qui précède, que le projet propose l'isolation des façades et le remplacement des menuiseries extérieures d'un bâtiment scolaire afin d'améliorer ses performances énergétiques, ce qui est à encourager;

Considérant cependant qu'à ce stade, les enjeux patrimoniaux n'ont pas été assez étudiés et qu'il y a lieu de revoir le dessin et les matériaux proposés en façade, surtout en façade avant puisque visible depuis l'espace public;

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

- Retravailler le projet en conservant le langage de la façade existante (trame verticale et horizontale + menuiseries avec allège pleine en léger retrait);
- Choisir de l'aluminium pour les menuiseries extérieures et non du PVC, au moins pour la façade avant et s'inspirer des divisions d'origine des châssis (sur base de l'élévation de la façade SE des plans d'archives du PU n°16-21.680-1960);
- Choisir des allèges en panneautage isolé plutôt qu'en enduit sur isolant;
- Ne pas placer de plinthe en pierre bleue;

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 23/04/2025
objet n° 10

Dossier 16-47983-2025 - Avis de la Commission de concertation

Situation : Rue Xavier De Bue 1-9 - rue Beeckman 106-106D

Objet : rénover les terrasses et remplacer les garde-corps en façade avant

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47983-2025 introduite en date du 06/02/2025;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à rénover les terrasses et remplacer les garde-corps en façade avant sur le bien sis rue Xavier De Bue 1 - 9 - rue Beeckman 106 - 106D;

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

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

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

06/02/2025 : dépôt de la demande;

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

23/04/2025 : 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 :

- L'immeuble (composé de 4 unités) formant l'angle des rues Xavier De Bue et Beeckman présente un gabarit R+5+étage en recul et comprend 56 appartements (dont le logement de concierge);
- L'immeuble faisant l'objet de la demande constitue un des fronts bâtis de la place Jean Vander Elst (zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du PRAS), tout en étant intégré dans celui de la rue Beeckman;
- Il accueille des commerces au rez-de-chaussée à front de place ainsi qu'un garage couvert en partie arrière, la parcelle étant donc totalement bâtie;

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

- La rénovation complète des balcons;
- Le remplacement des garde-corps et des parois latérales entre appartements différents;

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

- Les garde-corps barreaudés existants, en aluminium gris, seront remplacés par de nouveaux garde-corps en aluminium thermolaqué de ton gris. Ces derniers offriront une sécurité renforcée grâce à l'ajout d'une main courante, d'une lisse intermédiaire au-dessus des barreaux et d'une fixation robuste sur la face avant des bandeaux;
- Les descentes d'eau de pluie et les avaloirs seront également remplacés et doublés en capacité pour garantir un meilleur écoulement des eaux;
- Ils seront apparents afin de gérer le contrôle de l'écoulement;
- Les séparations présentes en façade avant, actuellement noires avec un vitrage opaque, seront remplacées par des séparations en aluminium thermo laqué, couleur identique au garde-corps, avec un vitrage opaque, respectant l'esthétique existante;

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

- L'ensemble des travaux s'inscrit dans une démarche de sécurisation et de mise en conformité des installations existantes, tout en respectant l'aspect visuel du bâtiment;

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 la prescription particulière 21 du PRAS (modification visible depuis les espaces publics) :

- Le projet conserve l'aspect général de l'immeuble par la mise en place de garde-corps à l'aspect proche des garde-corps actuels;
- L'ensemble conserve sa cohérence et son aspect d'origine,

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme

Commission de concertation

séance du 23/04/2025

objet n° 11

Dossier 16-47841-2024 - Enquête n° 061/25

Situation : Vieille rue du Moulin 281

Objet : transformer une maison unifamiliale : remplacer les menuiseries extérieures et isoler la façade principale, mettre en conformité des annexes

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47841-2024 introduite en date du 19/11/2024;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à transformer une maison unifamiliale : remplacer les menuiseries extérieures et isoler la façade principale, mettre en conformité des annexes sur le bien sis Vieille rue du Moulin 281;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) N° 57 - QUARTIER SAINT-JOB-HAM approuvé par arrêté royal en date du 21/02/1989, et y déroge;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
 - article III.1.2 et IV.2.2.A.2 : profondeur bâtiesse en zone d'annexes;
 - article III.3 et IV.2.1 : alignement de façade en zone de voirie;
 - article IV.4.2.1 : matériaux châssis;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 24/03/2025 au 07/04/2025 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

19/11/2024 : dépôt de la demande;

13/12/2024 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

24/12/2024: réception des compléments;

04/02/2025 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

07/02/2025: réception des compléments;

24/03/2025 : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

11/03/2025 : accusé de réception d'un dossier complet;

24/03/2025 au 07/04/2025 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

23/04/2025 : 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 11/03/2025, et émis le 22/04/2025 :

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

Isolation thermique de façade à rue implantée sur l'alignement

Principes généraux :

L'autorisation de poser une isolation en saillie sur le domaine public et réduisant l'assiette de ce dernier constitue une permission de voirie, révocable ad nutum par le Collège et ne créant aucun droit subjectif dans le chef du bénéficiaire.

Le cas échéant, la saillie de l'isolation sur le trottoir doit être conforme à l'article 10 du titre 1 du Règlement Régional d'Urbanisme en matière d'éléments en saillie sur le plan de façade (12 centimètres maximum sur 2,5 mètres depuis le sol), doit laisser une aire de foulée pour les piétons de plus d'1,5 mètre de largeur, et doit se conformer aux autres réglementations en matière d'aspect ;

La mise en œuvre doit comporter une goulotte visitable (ou des gaines en attente avec tire-câbles et accès aisé de part et d'autre de la largeur de la façade) dans l'épaisseur de l'isolant, à destination des câblages d'utilité publique; Le libre accès à cette goulotte ou à ces gaines doit être garanti à chaque demande d'intervention des sociétés concessionnaires de ces câblages ;

Toute dépose et repose de ces câblages sera réalisé exclusivement par la société concessionnaire qui en est la propriétaire ;

Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées dans l'épaisseur de l'isolant et ne peuvent en aucun cas être repositionnées sur l'isolant.

Il y a de toute façon lieu, afin de préserver les possibilités ultérieures d'intervention dans le trottoir dans le respect des règles de l'art en envisageant le maintien de l'isolation et de l'éventuel soubassement, de réaliser l'isolation du rez-de-chaussée comme suit : l'isolant (et le cas échéant, le soubassement réalisé dans un autre matériau) ne peut en aucun cas s'appuyer sur le revêtement de trottoir, mais doit, au pied de la façade, être soutenu par une cornière qui l'écarte du trottoir d'une valeur de l'ordre d'un centimètre, cet espace libre devant être fermé par un joint souple et étanche ;

Afin de garantir la bonne tenue de la façade aux chocs, l'isolant à mettre en œuvre est du type haute densité, recouvert, sur une hauteur de minimum 2 mètres soubassement compris, d'un matériau suffisamment résistant ou de 2 couches de treillis de renforcement et équipé de cornières renforcées aux angles saillants ;

La mise en œuvre de l'isolation ne peut se faire qu'à titre précaire au-dessus du domaine public sur la hauteur de 50 centimètres à compter du niveau moyen du trottoir ;

Le revêtement isolant peut faire l'objet d'une demande par l'autorité publique de démontage aux frais du riverain pour les besoins d'une intervention nécessaire en sous-sol.

Contacts commune :

Service Voirie / section alignements : 02/605.16.21, valbert@uccle.brussels.

Service Voirie / section surveillance des concessionnaires : 02/605.16.33, esteinberg@uccle.brussels.

Quant à la demande :

Il est constaté deux discordances entre la note explicative et les plans quant à l'emprise sur le domaine public. Si la note précise que la pose de l'isolant "n'engendrera un débordement que de 5cm de plus que l'existant", le plan dessine un complexe isolant + revêtement engendrant un débordement de ± 15 cm sur le domaine public. De plus, alors que la note prévoit la pose d'un crépi de ton ocre sur un isolant d'épaisseur inconnue, le plan de situation projetée comporte le dessin d'un isolant de 10 cm d'épaisseur recouvert d'un revêtement de 5 cm, valeur semblant excessive pour un simple crépi. Il est également remarqué que les seuils de porte et de fenêtre du rez-de-chaussée devraient encore dépasser de 5 cm supplémentaires.

Il est regretté que le trottoir ne soit pas représenté sur les plans avec ses potelets anti-stationnement et son luminaire. Or, cette donnée est importante car la largeur totale du trottoir, d'environ 1,8 m, est déjà réduite à 1,20 m par la présence des potelets. Si l'isolant est posé comme indiqué sur le plan (emprise de 15 cm + 5cm de débordement des seuils) et non comme dans la note explicative (5cm au total), la largeur utile pour le passage des piétons se verrait réduite à 1,05 m sur une longueur de 5,50 m avec réduction à un mètre au droit des seuils, valeur bien inférieure au minimum requis par le Règlement Régional d'Urbanisme.

Descente d'eau pluviale et rejet d'eau en domaine public

Principes généraux :

L'article 26 §1 du Règlement Général de Police *interdit de laisser s'écouler sur l'espace public, depuis les propriétés privées ou dans le cadre d'un chantier quelconque, les eaux de quelque nature que ce soit telles que les eaux pluviales, ménagères, usées ainsi que des matières insalubres* ;

L'article 7 du Règlement Communal d'Urbanisme relatif à la Gestion des Eaux prescrit une liste exhaustive d'exutoires pour les eaux pluviales, avec une priorisation de ceux-ci les uns par rapport aux autres et dont le filet d'eau en voirie ne fait pas partie ;

Il s'indique de supprimer progressivement tous les rejets d'eaux pluviales vers les filets d'eau afin d'éviter la saturation des avaloirs et des égouts en cas d'orage ainsi que le risque de formation de verglas sur la chaussée ;

Si le Règlement Communal relatif aux Trottoirs traite encore la pose de gargouilles enterrées destinées à rejeter les eaux pluviales dans le filet d'eau, cela contrevient au Règlement Général de Police qui lui est postérieur ; En conséquence, seules les gargouilles enterrées existantes peuvent être conservées et maintenues en état jusqu'à ce qu'une demande de permis d'urbanisme inclue l'obligation de gérer les eaux pluviales sur la parcelle même ; Quant à la demande :

Tant le plan de situation existante que le plan de projet omettent de représenter la descente d'eaux pluviales existante et rien n'indique que les eaux de la corniche avant seraient renvoyées vers l'arrière de la maison.

Il est donc redouté que la descente d'eaux pluviales soit appliquée contre le nouvel isolant, amputant la largeur de foulée

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- La maison d'habitation unifamiliale est implantée en ordre fermé et à l'alignement, le long de la Vieille rue du Moulin, non loin du croisement formé avec l'avenue Fond'Roy;
- L'immeuble est une construction datant du début des années 1900. Il a été agrandi d'annexes suite au permis d'urbanisme 16-1137-1924;
- Le bien présente un gabarit R + 1 + Toiture à versants. Une lucarne s'inscrit dans le versant de toiture avant, et des annexes sont implantées à l'arrière de la maison, à l'instar des constructions voisines;
- Le jardin paysager est orienté au Sud, et est situé à un demi-niveau au-dessus du rez-de-chaussée;

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

- Mettre en conformité les extensions arrières;
- Transformer et améliorer les qualités des espaces habitables;
- Améliorer les performances énergétiques de la maison par l'isolation par l'extérieur de la façade principale, ainsi que de la toiture, et le remplacement de l'ensemble des menuiseries extérieures;

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

- Le projet vise à inscrire la maison dans les objectifs de développement durable en améliorant ses performances énergétiques, et tout en respectant ses gabarits intégrés dans l'ensemble de la rue;

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

- en matière de programme :
 - la nomenclature de la maison d'habitation unifamiliale de 3 chambres à coucher est maintenue;
 - les espaces moins propices à la résidence seront affectés à des usages divers (salle de jeux, dressing, débarras,...);
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - les transformations s'opèrent au sein des gabarits existants;
 - toutefois, plusieurs extensions n'ont pas fait l'objet d'autorisation préalable, mais permettent un meilleur usage de la maison, tout en participant à l'identité du quartier. De plus, le jardin paysager privatif dispose d'une belle profondeur;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - les terrasses sont concentrées sur la partie basse du jardin;
 - le reste du jardin présente un aménagement paysager de qualité;
 - la terrasse aménagée sur la toiture plate du premier étage présente un caractère invasif envers les habitations voisines, d'autant que la maison bénéficie d'un beau jardin paysager ;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - la maison ne dispose pas de garage privatif, mais le bien est situé à proximité de réseaux de transport en commun;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - les infrastructures existantes sont maintenues et l'ampleur du projet n'engendre pas l'application du Règlement Communal d'Urbanisme relatif à la gestion des eaux de pluie ;
 - Vu les enjeux actuels concernant la préservation des eaux, il s'indique d'étudier la possibilité d'aménager une citerne de récupération, et d'y raccorder les toitures plates arrières, mais également les eaux du versant avant de la toiture principale ;

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 au PPAS n° 57 :
 - article III.1.2 et IV.2.2.A.2 : profondeur bâtisse en zone d'annexes :
 - le demandeur verse au dossier des preuves de datation des annexes à mettre en conformité. Elles devraient exister antérieurement à 1959, soit sous l'emprise du Règlement général de la Bâtisse de la Commune d'Uccle, qui fixait à l'article 23 une profondeur de bâtisse maximale de 30m à partir de l'alignement ;
 - au regard du prescrit du PPAS, plus contraignant, il y a lieu de se référer aux dispositions du Règlement de 1948;
 - les extensions, aménagées en espaces de service, tendent cependant à limiter les interactions des espaces de vie envers le jardin, ce qui est regrettable, en vue d'en améliorer les qualités d'habitabilité;
 - article III.3 et IV.2.1 : alignement de façade en zone de voirie :
 - le trottoir semble présenter une largeur de moins de 150cm au droit de la maison, et le dépassement de l'alignement sera limité à 5cm. Toutefois, les plans joints à la demande présentent un dépassement plus conséquent ne pouvant se concevoir car limitant la largeur de foulée ;
 - le complexe d'isolation envisagé prévoit une finition en enduit de ton ocre de sorte à pouvoir s'intégrer au contexte bâti;
 - le projet respectera le ceintage des baies de fenêtres;
 - vu ce qui précède, il y a lieu de prévoir un complexe d'isolation et de finition ne dépassant pas l'alignement actuel ;
 - article IV.4.2.1 : matériaux châssis :
 - le projet prévoit le remplacement des châssis en bois par des menuiseries en aluminium de ton bleu dont il s'indique de préciser la référence colorimétrique;
 - les nouvelles menuiseries seront cintrées et respecteront l'équilibre des pleins et des vides de la façade principale;
 - la maison ne revêt pas de caractère patrimonial particulier et l'ensemble de la perspective de la rue est relativement hétéroclite;

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

- contenir le complexe d'isolation y compris la finition sans dépasser l'alignement de façade actuel, et prévoir un soubassement en matériau résistant aux chocs (pierre bleue, ...) ;
- prévoir l'installation d'une citerne de récupération des eaux de pluie afin d'y raccorder l'ensemble des eaux de toitures ;
- renoncer à l'aménagement de la terrasse sur la toiture plate de l'extension du premier étage ;
- présenter la référence chromatique des nouvelles menuiseries extérieures ;
- répondre aux conditions émises par le Service Technique de la Voirie ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est maintenu;
- d'être accessoires en ce que le projet sera davantage en adéquation avec la réglementation urbanistique applicable;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le projet sera davantage intégré à son contexte bâti et paysager;
- de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que la façade principale sera conservée à l'alignement ;

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

- de modifier la proposition PEB, dans le cas où les modifications portent sur les surfaces de déperditions, **Avis FAVORABLE** unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7 du CoBAT, avec octroi de dérogations au plan particulier d'affectation du sol, articles n° III.1.2, IV.2.2.A.2, et IV.4.2.1 - 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 23/04/2025
objet n° 12

Dossier 16-47771-2024 - Enquête n° 064/25

Situation : Rue Lincoln 68

Objet : construire une extension pour l'appartement du rez-de-chaussée

AVIS

La Commission de concertation décide de reporter son Avis à la séance du 14 mai 2025.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 23/04/2025
objet n° 13

Dossier 16-47753-2024 - Enquête n° 057/25

Situation : Rue de la Fauvette 69

Objet : mettre en conformité la transformation de la porte d'entrée et de la porte de garage, modifier la répartition des logements, supprimer le garage, changer tous les châssis et installer des panneaux solaires

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47753-2024 introduite en date du 12/09/2024;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité la transformation de la porte d'entrée et de la porte de garage, modifier la répartition des logements, supprimer le garage, changer tous les châssis et installer des panneaux solaires sur le bien sis rue de la Fauvette 69;

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

- 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 24/03/2025 et jusqu'au 07/04/2025 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 :

- Dérogation au Titre VIII;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

12/09/2024 : dépôt de la demande;

18/10/2024 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

19/12/2024 : réception des compléments;

17/03/2025 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;

24/03/2025 et jusqu'au 07/04/2025 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 17/03/2025 et émis le 04/04/2025 et joint à la demande :

L'examen des plans soumis à l'attention du Service d'Incendie donne lieu à la remarque suivante :

1. La circulation commune du bâtiment doit être réservée à cet effet.

→ Il semblerait que la circulation commune (cage d'escalier) soit utilisée comme circulation intérieure du duplex. Il y a lieu de signaler l'entrée dudit logement.

→ La circulation intérieure du simplex ne peut en aucun cas se faire via la circulation commune de l'immeuble (accès à la cuisine, accès au sanitaire);

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- L'immeuble concerné par la demande est situé proche de l'angle formé par la rue de la Fauvette et la rue Paul Hankar et est construit au rez-de-chaussée sur l'ensemble de la parcelle;
- Il date de 1968 (PU n° 16-25288-1968) et ses châssis et garde-corps étaient probablement dès l'origine en aluminium;
- Le bien de gabarit R+3+toiture plate accueille en situation existante de droit :
 - Au sous-sol : des caves;

- Au rez-de-chaussée : le hall d'entrée et un garage;
- Aux 1^{er} et 2^{ème} étages : un appartement 3 chambres;
- Au 3^{ème} étage : un appartement 1 chambre;
- Le duplex ne présentait pas d'escalier privatif dans les plans des archives. L'accès à l'appartement 1 chambre se faisait via la cage d'escalier commune;
- En date du 22/05/2024, le service de l'Urbanisme a constaté que la façade avant du bâtiment a été modifiée au niveau du rez-de-chaussée :
 - La double porte d'entrée vitrée a été remplacée par une porte simple pleine et une partie maçonnerie;
 - La mosaïque noire des pilastres situés aux extrémités et au centre a été supprimée et remplacée par un bardage de briques grises;

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

- La mise en conformité des points suivants :
 - Le remplacement de la porte d'entrée en aluminium vitrée par une porte d'entrée en PVC pleine, de couleur gris anthracite;
 - La suppression de la fenêtre latérale vitrée à côté de la porte d'entrée, remplacée par une portion de mur avec revêtement en pierres naturelles (réduction de la largeur totale de la baie);
 - La suppression du revêtement de mosaïques en verre bleu foncé des deux piédroits et du trumeau central par des pierres naturelles;
 - La modification de la répartition des logements au sein de l'immeuble par l'inversion du duplex et du simplex comme suit :
 - Simplex/studio au 1^{er} étage;
 - Duplex 3 chambres aux 2^{ème} et 3^{ème} étages;
 - La modification de la balustrade au niveau du 1^{er} étage, par rapport à la situation de droit : balustrade en aluminium avec main courante au lieu de 3 longues planches de wengé;
- Le changement de destination du rez-de-chaussée de garage vers bureau accessoire au logement du 1^{er} étage;
- Le remplacement de la porte de garage par une allège et une fenêtre afin d'éclairer le bureau;
- Le remplacement de tous les châssis des étages par des châssis en aluminium (non soumis à permis d'urbanisme);

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

- en matière de programme :
 - le projet conserve le même nombre de logements et ne surdensifie donc pas la parcelle;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - le projet ne modifie pas le volume existant;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le projet propose de transformer le garage en bureau lié à l'appartement du 1^{er} étage;
 - étant donné la densité du quartier le manque d'emplacement de stationnement, il y a lieu de conserver cet espace de garage qui pourra également être utile pour l'entreposage de vélos des habitants;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - le remplacement des châssis en aluminium par des châssis neufs en vue d'une meilleure performance énergétique peut s'envisager aux étages et pour la porte d'entrée;
 - il est dommage que la porte d'entrée soit réalisée en PVC et ne s'harmonise plus avec le reste de la façade : il y a lieu de prévoir lors du futur remplacement de celle-ci qu'elle soit en aluminium également (il y a lieu de dessiner une porte en aluminium sur les plans);

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 et la modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement :

- La nouvelle organisation spatiale de l'immeuble est davantage cohérente;
- Le nombre de logements reste identique tout en garantissant un accès privé à chaque logement, ce qui améliore la situation par rapport à la situation d'origine;
- Il y a cependant lieu de fournir l'aménagement intérieur du studio (emplacement de la sdb et de la cuisine) ;

- Il y a lieu de se conformer à l'avis des pompiers : créer une porte d'accès pour le logement 2 afin de privatiser la cage d'escalier;

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

- Conserver le garage ;
- Dessiner une porte en aluminium en façade avant ;
- Dessiner l'aménagement intérieur du studio ;
- se conformer à l'avis des pompiers : créer une porte d'accès pour le logement 2 afin de privatiser la cage d'escalier;

Que cette modification répond aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est maintenu;
- d'être accessoires en ce qu'elle ne concerne que l'accès privé à un appartement à prévoir;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le projet sera conforme à l'avis du SIAMU;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

Avis FAVORABLE unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7 - 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 23/04/2025

objet n° 14

Dossier 16-47968-2025 - Enquête n° 062/25

Situation : Avenue Circulaire 66

Objet : construire un abri de jardin présentant une superficie de 10,56m² en fond de parcelle

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47968-2025 introduite en date du 28/01/2025;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à construire un abri de jardin présentant une superficie de 10,56m² en fond de parcelle sur le bien sis avenue Circulaire 66;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) N° 50 - HAMOIR-OBSERVATOIRE approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 27/05/1999, et y déroge;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

une demande de dérogation à celui-ci - demande régie par un plan particulier d'affectation du sol :

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect de l'article 12.1 (construction en zone de jardin);

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 24/03/2025 au 07/04/2025 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

28/01/2025 : dépôt de la demande;

14/03/2025 : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

11/03/2025 : accusé de réception d'un dossier complet;

24/03/2025 au 07/04/2025 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

23/04/2025 : séance publique de la Commission de concertation;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- La maison d'habitation sur laquelle porte la demande s'inscrit principalement en ordre ouvert le long de l'avenue Circulaire, dans le tronçon compris entre l'avenue du Vert Chasseur au Nord et la rue de l'Équateur au Sud;
- Le bien faisant l'objet de la demande s'inscrit dans un ensemble patrimonial cohérent, et les constructions de gauche et de droite font l'objet d'une mention au plan particulier d'affectation du sol en tant que bien remarquable;
- Le bâtiment se situe au numéro 66 de l'avenue Circulaire, dans un cadre verdoyant du quartier du *Hamoir-Observatoire*. La maison est implantée dans une rue à double sens, profitant d'une orientation Ouest (façade avant) - Est (jardin). Une zone de recul avec de la végétation et des graviers sépare la maison de la voirie;

Considérant que l'historique de l'évolution du bâti sur la parcelle fait apparaître ce qui suit :

- La parcelle a fait l'objet de 2 permis d'urbanisme récents (16-41997-2014 et 16-43225-2016) en vue de :
 - Transformer et agrandir la maison;
 - Construire un car-port;

- Réaménager le terrain au droit de la piscine non couverte;

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

- Construire un abri de jardin d'une superficie de plus de 10m² à l'arrière du jardin;

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

- La propriété qui fait l'objet de cette demande dispose d'un jardin très généreux, qui constitue un véritable atout pour les maîtres de l'ouvrage. Toutefois, ce jardin ne bénéficie actuellement d'aucune construction ou abri destiné à offrir un espace de rangement ou de stockage pour le matériel de jardinage, les outils ou autres accessoires nécessaires à l'entretien de l'espace extérieur;
- En effet, le seul espace extérieur couvert de la maison se trouve en avant de parcelle, en front de rue. Toutefois, cet abri ne répond pas aux besoins des maîtres de l'ouvrage en raison de sa position éloignée du jardin, séparée par un chemin en gravier et des marches. Cette configuration rend alors difficile et peu pratique le stockage de matériel, en particulier pour des outils lourds et encombrants;
- De plus, les maîtres de l'ouvrage souhaitent affecter cet abri existant à l'avant au stockage de vélos, ce qui rend encore plus nécessaire l'ajout d'un abri spécifique dédié aux jardinages dans la partie arrière du terrain, à proximité immédiate du jardin;
- Ce nouvel abri permettra de répondre de manière optimale aux besoins fonctionnels des occupants, tout en offrant un espace de stockage pratique et accessible, directement intégré dans l'aménagement paysager. Cet abri, une construction bois, présentera une surface intérieure de 8m² et une toiture métallique de teinte claire à deux versants avec une pente ne dépassant pas 30°;
- L'emplacement choisi pour l'abri dans le jardin a été étudié afin qu'il s'intègre harmonieusement dans l'ensemble paysager conçu par l'architecte paysagiste Monsieur Erik Dhont, et qu'il n'entache en rien l'esthétique du lieu. L'abri se trouve dans un coin discret du jardin, en limite parcellaire, ce qui permet de maintenir les perspectives visuelles vers l'arrière du jardin et respecter la philosophie du lieu;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, relatif à l'application de l'article 126§11 du CoBAT - Dérogation à un PPAS :
 - Une demande de permis d'urbanisme pour un abri de jardin de dimension identique et au même emplacement avait déjà été introduite dans le cadre d'un permis plus global et qui avait été octroyée le 11/05/2017, sous la référence de dossier 16-43225-2016. Les maîtres de l'ouvrage de cette époque n'avaient cependant pas eu la volonté de réaliser ce cabanon;
 - Dans le cadre de la construction de cet abri de jardin, trois dérogations au plan particulier d'affectation du sol (PPAS) en matière de dimension et d'implantation de l'abri jardin, en vertu de l'article 12.1 du PPAS n°50, sont demandées :

*« En zone d'habitat en ordre ouvert
Les zones de jardins sont des zones exclusivement destinées à recevoir un aménagement paysager à usage privé, affecté au jardin d'agrément. Elles sont libres de toute construction à l'exception des terrasses, abris, piscines, et/ou petites constructions directement complémentaires à l'affectation de la zone. Par parcelle, il est autorisé de construire un chalet de jardin de 6m² maximum, avec une hauteur de corniche de 2m maximum. La toiture sera à deux versants avec une pente de maximum 30°. Il sera implanté à 2,50m minimum des limites parcellaires pour les parcelles à front de voirie. Pour les implantations au-delà de 40m de l'alignement, cette distance est portée à 5m. [...] »;*
 - Une première dérogation est sollicitée concernant le non-respect de l'implantation de l'abri de jardin qui se trouve au-delà de l'alignement de la voirie. En effet, bien que l'abri soit situé à moins de 5m de la limite parcellaire, ce qui constitue une dérogation au Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS), cette implantation ne pose aucune gêne, ni nuisance pour le voisinage. Un recul suffisant sera appliqué pour permettre l'entretien des haies du voisin et garantir que la végétation avoisinante puisse continuer de se développer librement. En outre, l'abri ne perturbera aucunement la qualité paysagère de l'environnement et restera discret dans son emplacement, caché entre les hautes haies du voisin;
 - Une seconde dérogation est demandée pour la construction de l'abri en terme de surface. Souhaitant pouvoir bénéficier d'assez d'espace pour permettre aux maîtres de l'ouvrage de profiter pleinement de leur abri de jardin, cet abri en bois aura une surface brute de 10,56m², au lieu des 6m² prescrits, mais en conservant une belle zone de jardin paysager d'un seul tenant;

- Une troisième dérogation au PPAS n°50 est demandée concernant la hauteur de la corniche maximum. La volonté de construire un abri de jardin surélevé par des plots est justifiée par des choix architecturaux et techniques visant à une meilleure intégration dans le contexte environnant. La construction d'un plancher en bois surélevé par des plots permet de s'adapter à la topographie du terrain tout en offrant une solution légère et réversible. Cette méthode réduit l'impact visuel et environnemental par rapport à une dalle à même le sol, tout en conservant l'aspect naturel du sol. De plus, le vide sanitaire créé par le plancher surélevé assure une ventilation constante sous l'abri. Cela permet entre autre d'éviter l'accumulation d'humidité, prolonger la durabilité des matériaux et prévenir les problèmes liés aux moisissures;
- Ainsi, les dérogations demandées sont justifiées par les raisons pratiques et paysagères exposées, sans altérer l'équilibre du site ni causer de préjudice au voisinage;

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

Avis FAVORABLE unanime de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, avec octroi de dérogations au PPAS – article 12.1 qui entraîne l'application de l'article 126§7 du CoBAT.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 23/04/2025
objet n° 15

Dossier 16-47923-2025 - Enquête n° 066/25

Situation : Rue des Cottages 88

Objet : mettre en duplex en conformité (2^{ème} étage et sous combles - travaux datant de 2005) au sein d'un immeuble de 2 logements

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47923-2025 introduite en date du 07/01/2025;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en duplex en conformité (2^{ème} étage et sous combles - travaux datant de 2005) au sein d'un immeuble de 2 logements sur le bien sis rue des Cottages 88;

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°6 (Toiture) - Chapitre 2 - Implantation et gabarit - Section 1 qui prescrit " § 2. Le profil de la toiture visé au § 1 peut être dépassé de 2 mètres maximum pour permettre la construction de lucarnes. La largeur totale des lucarnes ne peut dépasser les 2/3 de la largeur de la façade. ", en ce que la largeur de la lucarne créée en façade arrière dépasse de plus de 2/3 la largeur de la façade;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 24/03/2025 au 07/04/2025 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *questionnement quant au démarrage des travaux (qui semblent avoir débuté, vu le bruit), à la durée du chantier et aux nuisances potentielles à prévoir;*

DEMANDE D'AVIS DU FONCTIONNAIRE DELEGUE :

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

- Dérogation au Titre II - article 4 - hauteur sous plafond;

Considérant que le demandeur a sollicité d'initiative la dérogation à l'article 4 du Titre II à la hauteur sous plafond pour les chambres n°2 et n°3;

Considérant que la situation de droit du permis d'urbanisme précédemment délivré (n°16-36762-04) mentionnait (voir coupe AA') une hauteur libre sous plafond de 240 cm, que la situation actuelle de fait est donc plus favorable (à savoir 243 cm pour la chambre n°2 et 245 cm pour la chambre n°3);

Considérant que la configuration de cet étage est assimilée à un étage « sous combles » et que dès lors l'imposition d'une hauteur libre sous plafond à 250 cm n'est pas exigée par le Règlement Régional d'Urbanisme;

Considérant que la hauteur minimum sous plafond des locaux habitables dans les combles (230 cm qui porte au moins sur la moitié de la superficie de plancher du local concerné) requise par le Règlement Régional d'Urbanisme en son article 4 du Titre II est respectée;

Considérant dès lors que la demande de dérogation à l'article 4 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme - hauteur sous plafond (250 cm) est nulle et non avenue et ne doit pas être octroyée par le Fonctionnaire Délégué concernant les hauteurs sous plafond des chambres n°2 et n°3;

Considérant cependant qu'il s'avère que le séjour (33,8 m²) présente, en situation de fait à mettre en conformité, une retombée périphérique de plafond (à 245 cm sur une surface de ± 16 m²), ce qui est dérogatoire;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

07/01/2025 : dépôt de la demande;

25/02/2025 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

11/03/2025 : réception des compléments;

18/03/2025 : accusé de réception d'un dossier complet;

24/03/2025 au 07/04/2025 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

23/04/2025 : séance publique de la Commission de concertation;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est composé de maisons unifamiliales ou d'immeubles à appartements, mitoyens, implantés à l'alignement et en ordre fermé avec des gabarits variables allant du R+1+Toiture à 2 versants au R+4+étage en retrait à 4 versants (au n°73);
- La parcelle cadastrée Section B, n°193e7, sur laquelle porte la demande présente une superficie de ± 133 m². La parcelle située à l'arrière est cadastrée Section B, n°193f7;
- L'immeuble à rue concerné par la demande, présente un gabarit R+2+Toiture à versants;
- L'immeuble comporte en situation de droit 2 unités de logement dans le bâtiment à front de voirie (parcelle n°193e7), à savoir un appartement (2 chambres) au 1^{er} étage et un second appartement (4 chambres) en duplex aux 2^{ème} étage et 3^{ème} étage (combles). Cet appartement (duplex) fait l'objet de la présente demande de mise en conformité;
- L'immeuble en intérieur d'îlot (parcelle n°193f7) présente en situation de droit un logement (3 chambres) se développant en duplex au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage;
- La maison mitoyenne de droite à rue (n°90) présente un gabarit de R+1+étage sous combles (toiture à versants);
- L'immeuble mitoyen de gauche à rue (n°84) présente un gabarit similaire (au n°88) à savoir R+2+Toiture à versants;
- La parcelle sur laquelle se situe le bien a fait l'objet de divers permis d'urbanisme :
 - 16-6202-1907 : construire une écurie et un hangar;
 - 16-4325-1928 : agrandissement dépendance;
 - 16-6042-1931 : toiture vitrée;
 - 16-20474-1959 : agrandissement garage;
 - 16-24897-1967 : agrandissement;
 - 16-26461-1971 : transformation;
 - 16-36762-2004 : transformations et modification du nombre de logements;
- Le dernier permis d'urbanisme octroyé (n°16-36762-2004) délivré le 12/07/2005 a autorisé un appartement 4 chambres se développant en duplex comme suit :
 - au 2^{ème} étage : cage d'escalier, chambre en façade arrière (au niveau du palier intermédiaire menant au 2^{ème} étage), hall, salle-de-bain, cuisine, chambre en façade avant, living traversant avec balcon en façade arrière;
 - au 3^{ème} étage (combles) : cage d'escalier, hall, salle-de-douche, débarras, chambre avec accès à une terrasse en façade avant avec garde-corps en acier, chambre en façade arrière avec accès à une terrasse avec garde-corps en acier;
 - la façade avant présente selon la légende des matériaux de la situation de droit une brique de teinte rouge, des menuiseries en bois de ton blanc et des tuiles de ton rouge;
 - l'habillage des joues des lucarnes en façades avant et arrière était prévu au moyen d'un bardage de tuiles plates et leurs faces au moyen d'un panneau multiplex marin à peindre;

- Les renseignements urbanistiques datés du 27/06/2024 précisent pour le bien faisant l'objet de la demande que le logement constitue la dernière affectation licite du bien, à savoir un duplex de 3 chambres avec terrasses situé aux 2^{ème} étage et 3^{ème} étage (combles) d'un immeuble. Une différence a été constatée entre la situation de droit et de fait consistant en l'ajout d'une lucarne dans le versant arrière de la toiture;

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

- La mise en conformité d'un duplex (2^{ème} étage et sous combles - travaux datant de 2005) au sein d'un immeuble de 2 logements;

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

- La situation existante de fait à mettre en conformité présente un appartement 3 chambres se développant en duplex :
 - au 2^{ème} étage : cage d'escalier, WC séparé, salle-de-bain (7,2 m²) (au niveau du palier intermédiaire menant au 2^{ème} étage), couloir, chambre n°1 (17,4 m²) en façade avant, séjour traversant (33,8 m²) avec une retombée périphérique de plafond (à 245 cm), cuisine (9,8 m²) en façade arrière menant à un balcon (4,3 m²) disposant d'un rangement extérieur;
 - au 3^{ème} étage (combles) : cage d'escalier, couloir, buanderie, salle-de-douche avec WC (5 m²), chambre n°3 (18,7 m² / HSP = 243 cm) avec accès à une terrasse (14 m²) en façade avant, chambre n°2 (10,3 m² / HSP = 245 cm) avec accès à une terrasse (9 m²) en façade arrière;

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

- La demande visant uniquement la mise en conformité des niveaux situés aux 2^{ème} et 3^{ème} étages du bien situé dans le bâtiment à rue, celle-ci ne sera donc analysée que sur ce point spécifique;

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

- en matière de programme :
 - le programme est maintenu en ce que le nombre de logements (2 unités) reste inchangé dans l'immeuble à rue et que le logement en duplex aux 2^{ème} et 3^{ème} étages est également conservé;
 - le logement en duplex faisant l'objet de la demande présente 3 chambres en situation de fait contre 4 chambres en situation de droit. Les surfaces étant augmentées et/ou mieux réparties et les conditions d'habitabilité étant ainsi améliorées, la modification (à la baisse) du nombre de chambres ne suscite donc pas de remarque;
 - au 2^{ème} étage, le regroupement de la surface (dédiée initialement à la salle-de-bain) à la cuisine existante a permis de définir une surface totale plus confortable pour celle-ci (9,8 m²) et mieux adaptée à un logement de configuration 3 chambres, ce qui est plus qualitatif et constitue une amélioration;
 - la chambre existante en façade arrière en situation de droit (au niveau du palier intermédiaire menant au 2^{ème} étage) a été transformée en situation de fait en une salle-de-bain avec WC séparé ce qui est adapté à la configuration des lieux;
- en matière d'implantation, de gabarit et d'esthétique :
 - la modification du versant arrière de la toiture en vue de la création d'une lucarne plus étendue (déjà réalisée - visible depuis 2012 sur les vues Bruciel) a permis une augmentation sensible du confort de la chambre n°3 en terme de hauteur disponible et en terme de vue droite en façade arrière. La modification de la volumétrie telle que réalisée ne permet cependant plus la lecture du pan arrière de la toiture à 2 versants mais cette modification n'étant pas visible depuis l'espace public, celle-ci peut s'envisager;
 - la lucarne telle que réalisée (non conformément au permis délivré en 2005) vient s'adosser au mitoyen de gauche (au n°84) sans en dépasser le profil, ce qui n'engendre pas d'incidence néfaste vis-à-vis du voisin;
 - la légende des matériaux en situation de fait ne précise pas d'indication quant aux matériaux mis en œuvre pour les garde-corps ni quant à l'habillage des joues et faces des lucarnes;
 - les photographies jointes au dossier permettent cependant d'illustrer le fait que les lucarnes en façades avant et arrière sont habillées d'un bardage composite (d'apparence imitation « bois peint ») de ton beige-crème et sont équipées de menuiseries en bois blanc. Ce matériau (bardage composite) étant plus résistant dans le temps que les panneaux peints en multiplex marin (matériau prévu initialement sur la légende de la situation de droit), cette modification peut être autorisée, étant de plus donné la faible visibilité depuis l'espace public;

- il apparaît également que les garde-corps métalliques existants ont été habillés tant en façade avant qu'en façade arrière de lattes horizontal en bois peint (côté terrasse), ne respectant pas les divisions ni la modénature de ces éléments métalliques. L'aspect esthétique s'en trouvant altéré, il y aurait lieu d'y remédier, du moins en façade avant car visible depuis l'espace public;
- l'habillage de la corniche en façade avant est à entretenir;
- un velux a été ajouté au droit de la buanderie (combles) en façade avant (non soumis à demande de permis d'urbanisme) et ne suscite pas de remarque;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - les espaces extérieurs se développant au droit du balcon en façade arrière au 2ème étage et des terrasses existantes au 3ème étage en façades avant et arrière sont maintenus, ce qui ne suscite pas de remarque;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le bien se situe en zone d'accessibilité de type B;
 - les modifications réalisées et la demande de mise en conformité du bien n'ont aucun impact négatif sur la mobilité ni le stationnement (diminution du nombre de chambres);
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - la demande de mise en conformité ne concerne pas d'augmentation de la superficie imperméable de plus de 30 m² ce qui n'entraîne pas l'application du Règlement Communal d'Urbanisme relatif à la gestion des eaux de pluie;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, dérogation à l'article 6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes) qui prescrit " § 2. Le profil de la toiture visé au § 1 peut être dépassé de 2 mètres maximum pour permettre la construction de lucarnes. La largeur totale des lucarnes ne peut dépasser les 2/3 de la largeur de la façade. ", en ce que la largeur de la lucarne créée en façade arrière dépasse de plus de 2/3 la largeur de la façade :
 - la lucarne dérogatoire en façade arrière (telle que réalisée en situation de fait et à mettre en conformité) n'étant pas visible depuis l'espace public et ayant permis une amélioration des conditions d'habitabilité des combles sans pour autant impacter les biens mitoyens contigus, l'octroi de la dérogation peut s'envisager;

Considérant qu'au regard du motif pour lequel la demande est soumise à l'avis du Fonctionnaire délégué:

- En ce qui concerne le séjour qui présente, en situation de fait à mettre en conformité, une retombée périphérique de plafond (à 245 cm sur une surface de ± 16 m²) constituant une dérogation, celle-ci étant minime (déficit de 5 cm) et localisée en périphérie sur une surface de moins de la moitié de la surface totale, l'octroi de la dérogation peut s'envisager;

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

- supprimer l'habillage (lattes horizontal en bois peint) apposé au droit du garde-corps métallique existant en façade avant (uniquement);
- procéder à l'entretien et à la mise en peinture (blanc) de l'habillage de la corniche en bois en façade avant;

Avis FAVORABLE unanime de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au règlement régional d'urbanisme, Titre I article n°6 (toiture - lucarne versant arrière) et Titre II article n°4 (hauteur sous plafond – séjour).

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 23/04/2025
objet n° 16

Dossier 16-47913-2024 - Enquête n°058/25

Situation : Avenue de la Floride 48

Objet : placer un portail électrique en aluminium devant la maison

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47913-2024 introduite en date du 01/01/2025;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à placer un portail électrique en aluminium devant la maison sur le bien sis avenue de la Floride 48;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n° 51-QUARTIER FLORIDE-LANGEVELD approuvé par arrêté royal en date du 15/04/1988 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 :

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect de l'article n°8.0 zone de recul qui prescrit " Les limites séparatives entre propriétés pourront être plantées de haies vives, à l'exclusion de toute autre forme de clôtures. ", en ce que le projet porte sur l'installation d'un portail de 1.60m de haut en zone de recul;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 24/03/2025 au 07/04/2025 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

01/01/2025 : dépôt de la demande;

10/02/2025 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

25/02/2025 : réception des compléments;

11/03/2025 : accusé de réception d'un dossier complet

24/03/2025 au 07/04/2025 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

23/04/2025 : 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 se caractérise par un habitat construit dans la verdure, composé de maisons implantées soit en ordre semi-ouvert, soit en ordre fermé;
- Dans ce quartier, la maison d'habitation mitoyenne est située le long de l'avenue de la Floride, à proximité de l'angle formé avec l'avenue du Beau-Séjour;
- La parcelle sur laquelle porte la demande est étroite; toutefois, la profondeur du jardin est généreuse;
- La maison n°48 faisant l'objet de la demande est jumelée avec la maison voisine de droite (n°50);
- Elle a fait l'objet d'une demande de permis récente (PU n°16-45952-2021) qui a autorisé les travaux suivants :
 - Le réaménagement des espaces de vie et la transformation d'un des deux garages d'origine en bureau;
 - La modification de la zone de recul et la modification de l'emplacement de l'escalier extérieur d'accès à la maison;
 - L'aménagement de nouvelles baies en façade latérale;

- Le remplacement des châssis PVC par des châssis en bois foncé;
- La démolition de la tour circulaire implantée sur la façade latérale;

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

- L'aménagement d'un portail d'entrée en aluminium laqué noir ajouré;
- L'aménagement d'une zone pour accrocher les vélos;

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

- Le projet se conforme au PPAS en ce qui concerne l'aménagement de la zone prévue pour les vélos, en effet, le PPAS précise à l'article 8.0 zone de recul « la surface plantée ou gazonnée ne pourra être inférieure à 3/5 de la superficie totale de la zone. » en ce que le projet s'inscrit dans les limites autorisées;

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 la dérogation à un PPAS non-respect de l'article n°8.0 zone de recul qui prescrit " Les limites séparatives entre propriétés pourront être plantées de haies vives, à l'exclusion de toute autre forme de clôtures. " :

- le projet porte sur l'installation d'un portail de 1.60m de haut en zone de recul;
- celui-ci est fortement ajouré et laisse la perméabilité visuelle vers l'intérieur de la parcelle depuis l'espace public, ce qui répond au bon aménagement des lieux;
- de nombreux portails sont présents dans la rue,

Avis FAVORABLE unanime de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au plan particulier d'affectation du sol article n°8.