Séance du 12 novembre 2025 / Zitting van 12 november 2025
ORDRE DU JOUR/DAGORDE

1) 231/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.376-2023 (art.126/1)
Situation : Rue Geleytsbeek 40A
(Démolir et reconstruire une villa unifamiliale, construire une piscine de 41m²
(hors margelles et terrasse) et abattre 1 arbre)

2) 227/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-48.253-2025
Situation : Avenue Moscicki 15
(Rénover une villa unifamiliale, modifier des lucarnes en façade latérale droite,
modifier des baies en façades (RDC) et en intérieur, modifier les teintes des façades
et remplacer certaines menuiseries, mettre en conformité la terrasse existante,
la modification de l'implantation et l'agrandissement de la cave, abattre 2 conifères)

3) 224/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-48.223-2025
Situation : Rue des Cottages 125
(Mettre en conformité un logement duplex dans les combles (mansardes de 1912) et
la répartition des logements, installer deux velux dans le versant de toiture arrière
au 3ème étage et un sur le versant avant au 4ème étage et isoler la toiture à versants
et la toiture plate du 2ème étage)

4) 234/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-48.300-2025
Situation : Avenue Hamoir 17B
(Transformer une maison unifamiliale en créant deux extensions aux étages
sans augmenter l'emprise du bâtiment, créer une piscine et un plan d'eau)

5) 233/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-48.291-2025
Situation : Chaussée de Saint-Job 272
(Transformer une boulangerie en trois unités de logement et abattre deux arbres)

6) 230/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-48.086-2025
Situation : Chée de Waterloo 843 à 849 et 851 / av. Beau-Séjour 2
(Modifier le permis d'urbanisme n°16-45397-2020, en application de l'art.102/1
du CoBAT, (démolir et reconstruire une façade, modifier structurellement
les aménagements intérieurs, modifier la fenestration et modifier la répartition
de logements))

7) 222/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-48.250-2025
Situation : Rue Langeveld 96
(Mettre en conformité une extension en façade arrière)

Avis reportés de la CC du 22/10/2025 - Uniquement pour avis de la CC :

8) 206/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-48.214-2025
Situation : Chaussée de Waterloo 1245
(Mettre en conformité la modification de l'implantation d'une piscine, de ses locaux
techniques et de ses abords)

9) 202/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-48.165-2025
Situation : Avenue Brugmann 306
(Rénover thermiquement par l'extérieur la toiture et les façades avant et latérale
(du R+1 au R+8) d'un immeuble de logement 3 façades et remplacer les châssis
PVC existants par des châssis (plus performants) en PVC blanc)

---

10) 228/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-48.121-2025
Situation : Chaussée de Waterloo 672
(Mettre en conformité la couverture de la cour, la terrasse arrière au 1er étage et la modification des châssis d'un immeuble mixte et transformer celui-ci avec l'ajout d'une terrasse en toiture, la modification de la façade avant et le réaménagement intérieur des appartements)

11) 226/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-48.275-2025
Situation : Rue Engeland 461
(Rénover une maison unifamiliale, isoler la toiture et la rehausser partiellement)

12) 232/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-48.272-2025
Situation : Avenue de la Sapinière 5
(Mettre en conformité les modifications apportées en façades dont le remplacement des menuiseries extérieures et le réaménagement de la zone de recul impliquant des modifications sensibles du relief du sol d'une maison unifamiliale)

13) 225/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-48.274-2025
Situation : Chaussée d'Alsemberg 466
(Mettre en conformité la répartition des logements, les modifications structurelles et les modifications au niveau de la façade avant d'un immeuble de trois logements)

14) 229/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-48.202-2025
Situation : Rue du Ham 127
(Mettre en conformité le nombre de logements dans une maison à logements multiples (3 au lieu de 4), les modifications apportées à deux des logements et aux aménagements extérieurs)

15) 223/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-48.010-2025
Situation : Avenue Dolez 18
(Transformer et agrandir une maison d'habitation unifamiliale: créer une lucarne en façade arrière et réaliser un lanterneau en façade avant, agrandir un balcon au niveau bel-étage, déplacer la DEP en façade avant et la raccorder à la citerne de récupération d'eaux de pluie)

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 12/11/2025
objet n° 01

Dossier 16-47376-2023 - Enquête n° 231/25
Situation : Rue Geleytsbeek 40A
Objet : démolir et reconstruire une villa unifamiliale, construire une piscine de 41m² (hors margelles et terrasse) et abattre 1 arbre

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47376-2023 introduite en date du 30/12/2023, modifiée une troisième fois (documents indicés C et datés du 30/05/2025) le 18/08/2025 en application de l'article 126/1 §6 du CoBAT (ordonnance du 30/11/2017);
Vu que la demande telle qu'introduite vise à démolir et reconstruire une villa unifamiliale, construire une piscine de 41m² (hors margelles et terrasse) et abattre 1 arbre sur le bien sis rue Geleytsbeek 40A;
Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zones d'habitation;
Considérant que la demande se situe sur le lot n°3 du permis de lotir (PL) n°27 délivré le 24/07/1963, modifié partiellement par le permis de lotir (PL) n°172 délivré le 08 janvier 1969 et non périmé pour le lot sur lequel porte la demande et déroge à ce permis de lotir;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

- application de la prescription générale n°0.12 du plan régional d'affectation du sol, en matière de modification totale ou partielle d'un logement;
- application de la prescription particulière n°2.5.2° du plan régional d'affectation du sol, en matière de modification des caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant;

motifs inhérents à l'application d'une règlementation 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°I.III.a - zone de jardin qui prescrit "zone réservée aux plantations, des dallages en surfaces restreintes étant autorisées ainsi que les petites constructions (abris et éléments décoratifs) relevant de l'équipement normal d'un jardin établies à 2m des limites parcellaires, et dont l'architecture est en harmonie avec celle de la construction principale. Les constructions telles que garage ou remises, buanderies, pigeonniers, poulaillers, serres, dépôts, atelier, granges ne sont pas admises", en ce que le projet prévoit une grande pergola, une piscine et de larges terrasses;
  - non-respect de l'article n°I.IV.b - matériaux de parement qui prescrit "éventuellement la brique rugueuse, la pierre de taille, le moellons, à l'exclusion de tout matériaux de nature à rompre l'unité des constructions ou le caractère général de l'endroit. Les constructions isolées peuvent être peintes en ton clair", en ce que le projet prévoit des matériaux non prévus et dont la nature rompt totalement avec le bâti environnant;
  - non-respect de l'article n°I.IV.c - toitures qui prescrit "les toitures sont couvertes de tuiles, en ardoises naturelles, ou artificielles de même format et colorations que les premières, ou en chaume pour les villas isolées suffisamment distantes des autres constructions, elles ont au moins deux versants dont la pente est comprise entre 25° et 50°", en ce qu'il est prévu des toitures plates;
  - non-respect de l'article n°II.2 - implantation qui prescrit "a. recul par rapport à la limite Est de la parcelle initiale : minium 12m. b. recul par rapport aux limites autres : minium 6m. c. surface bâtie maximum : 200m².", en ce que les reculs sont inférieurs en raison de l'isolation par l'extérieur et en ce que l'emprise de construction aggrave significativement une situation de dépassement du nombre de mètres carrés autorisés;

- non-respect de l'article n°II.3.a - gabarits des constructions qui prescrit "Hauteur entre le niveau normal du sol et la corniche : maximum 5,5m", en ce que la hauteur dépasse largement cette mesure;
- application de l'article 126§11,2 du CoBAT : demande de dérogation suivante à un règlement d'urbanisme pour un projet situé dans un PPAS :
  - non-respect de l'article n°12 - zones de cours et jardins du Titre I du RRU qui prescrit "Aménagement des zones de cours et jardins et des zones de retrait latérale", en ce qu'il a été implanté en zone de cours et jardin un emplacement de parking extérieur avec borne de recharge électrique;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/06/2024 au 05/07/2024 inclus et l'absence de réclamation ou observation;
Vu l'avis DEFAVORABLE émis par la Commission de concertation en séance du 04/09/2024 sur la demande initiale;
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 mêmes motifs que lors de la demande initiale par rapport au PRAS, à savoir les prescriptions n°0.12 concernant la modification totale d'un logement et n°2.5.2° concernant les modifications des caractéristiques urbanistiques. La dérogation à l'article 12 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme a été supprimée, en revanche l'ensemble des dérogations au permis de lotir sont maintenues et une dérogation supplémentaire est ajoutée, à savoir dérogation à l'article n°I.III.b du permis de lotir, concernant le nivellement en zone de jardin. Seules deux dérogations sont sollicitées, à savoir l'article n°I.IV.c concernant les toitures et l'article n°II.3.a concernant les gabarits;
Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/04/2025 au 06/05/2025 inclus et l'absence de réclamation ou observation;
Vu l'avis FAVORABLE conditionnel émis par la Commission de concertation en séance du 21/05/2025, sur la seconde version de la demande;
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, en raison du maintien de la dérogation par rapport à l'emprise visée par l'article II.2 - Implantation limitée à 250m²;
Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/10/2025 au 23/10/2025 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

Délai initial prévu à l'accusé de réception : 160 jours;
1e 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);
2e 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 :

30/12/2023 : dépôt de la demande;
02/02/2024 : accusé de réception d'un dossier incomplet;
21/05/2024 : réception des compléments;
17/06/2024 : accusé de réception d'un dossier complet;
21/06/2024 au 05/07/2024 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;
04/09/2024 : séance publique de la Commission de concertation et 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;
Vu l'avis conforme du 04/09/2024, DEFAVORABLE de la Commission de concertation libellé comme suit :
« MOTIVATION DE L'ACTE
Considérant que les caractéristiques des lieux et la situation existante font apparaitre ce qui suit :

- *Le quartier dans lequel se situe la demande est un quartier principalement résidentiel;*
- *Dans ce quartier, la rue Geleystbeek jouxtant la maison visée par la demande est une voirie privée destinée à le rester. Il s'agit d'une voirie étroite située perpendiculairement à la rue Geleytsbeek qui, elle, est publique;*
- *Deux boxes de garage jouxtent l'entrée de cette voirie privée et de la parcelle. Ceux-ci sont situés le long de la rue Geleytsbeek et étaient intégrés dans le périmètre du PL;*
- *Désormais, ces boxes font partie d'une parcelle distincte;*
- *La parcelle concernée par la demande est le 3ème lot du permis de lotir et est situé en about de l'accès;*
- *Elle comporte actuellement une grande habitation construite dans les années 1970, suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-27084-2023;*
- *La maison comporte une typologie intéressante des années 1970, avec une façade en brique de ton rouge-brun, des fenêtres en bois de ton foncé, allant jusqu'à la corniche ainsi que dans l'angle du pignon;*
- *Au sein de ce permis de lotir, le lot n°1 fait actuelle l'objet d'une demande de permis d'urbanisme pour la démolition et la reconstruction d'une habitation unifamiliale;*

- *Le lot n°2 est également bâti et fait également l'objet d'une demande de permis d'urbanisme, actuellement à l'instruction et dont l'objet porte sur une réelle rénovation;*
- *L'emprise du bâtiment existant, maintien peu d'espace extérieurs mais ceux-ci sont largement végétalisés et la parcelle comporte quelques arbres à haute tige;*

<u>Considérant que la demande telle qu'introduite propose les actes et travaux suivants :</u>

- *La rénovation lourde de l'habitation, en ne maintenant que quelques murs;*
- *La reconstruction partielle d'un bâtiment sur deux niveaux à toiture plate et revêtements de façade comportant, une partie en crépi de teinte claire, du bardage en aluminium thermolaqué à lamelles horizontales de teinte anthracite, des parties en béton brut, des portions de bardage en bois vertical et ajouré, des briques de parement de teinte anthracite. Les menuiseries sont en aluminium de teinte anthracite;*
- *Le réaménagement des abords avec des cheminements piétons en billes de béton, une aire de manœuvre et de parking en klinkers sur dalle de béton drainant;*
- *La construction de terrasses en carrelage sur plots sur dalle en béton drainant et de trois autres terrasses en bois sur plots sur dalle de béton drainant;*
- *La construction d'une piscine à filtrage naturel d'environ 51m²;*
- *La pose d'unités PAC en extérieur à la limite parcellaire du fond;*
- *La construction d'une pergola en aluminium thermolaqué;*
- *L'abattage de deux arbres, l'un pour la construction de la piscine et l'autre en raison de son état sanitaire;*

<u>Considérant que la demande telle qu'introduite se caractérise comme suit :</u>

- *Le programme prévoit la transformation lourde d'une habitation unifamiliale des années 1970, en lui conférant une nouvelle typologie ainsi que la construction de pergola, terrasses et piscines;*

<u>Considérant que la demande telle qu'introduite suscite les considérations générales suivantes :</u>

- *La demande telle que projetée, fait entièrement fi d'une part du contexte bâti environnant et d'autre part du permis de lotir en vigueur;*
- *De ce fait la demande est soumise aux mesures particulières de publicité autant pour des motifs du PRAS, de modification des caractéristiques urbanistiques que pour des motifs de nombreuses dérogations au permis de lotir;*
- *Considérant par ailleurs, la transformation lourde de l'habitation existante et du maintien d'uniquement quelques murs porteurs, la demande est également soumise au mesures particulières de publicité au motif du PRAS en matière de modification totale ou partielle d'un logement;*
- *Il est à noter que le lot n°1, dont le permis d'urbanisme a été récemment octroyé aux remarques et conditions suivantes :*
  - *La maison existante ne respecte pas le permis de lotir en vigueur,*
  - *La demande a été présentée avec une étude Totem, un rapport d'expertise sur les malfaçons existantes et le mauvais état général concernant la structure,*
  - *Le nouveau projet comporte significativement moins de dérogations au permis de lotir et s'intègre davantage au sein du contexte environnant, bien qu'il est demandé que les reculs de constructions respectent strictement le permis de lotir,*
  - *Cette nouvelle construction ne nécessite pas l'abattage d'arbre;*
- *En ce qui concerne les voies d'accès :*
  - *Considérant que la décision du Collège des Bourgmestre et Echevins octroyant le Permis de Lotir prévoit qu'aucune construction ne sera autorisée sur les lots 1 et 3 aussi longtemps que les garages subsisteront;*
  - *Considérant que le Permis de Lotir prévoyait 3 chemins d'accès desservant chacun de ces lots;*
  - *Considérant qu'actuellement, il n'y a qu'un seul chemin d'accès ce qui modifie les limites des lots;*
  - *Considérant, toutefois, que l'existence d'un seul chemin d'accès est à maintenir car cela permet de limiter la largeur de ces accès carrossables, de conserver de la pleine terre et de resserrer les perspectives sur les parcelles de fond;*
  - *Considérant que le maintien des deux garages à front de voirie n'empêche pas l'accessibilité des lots;*
  - *Considérant qu'il y aura lieu de modifier le Permis de Lotir afin de faire correspondre les lots aux délimitations de la situation de fait tout en sollicitant le maintien des 2 garages;*
  - *Considérant que la dérogation au maintien des 2 garages peut être accordée;*

<u>Considérant que la demande telle qu'introduite suscite les considérations particulières suivantes :</u>

- *<u>en matière de programme :</u>*
  - *au regard des quelques murs maintenus, cette transformation lourde s'apparente davantage à une démolition/ reconstruction;*
  - *la demande ne comporte aucune étude permettant de démontrer l'impact environnemental d'un parti ou d'un autre, concernant une démolition ou déconstruction et ne comporte aucun rapport d'expert attestant l'insalubrité de la structure ou même de la maison existante;*
  - *cependant la notice indique la volonté de limiter l'impact environnemental en proposant une rénovation au lieu d'une reconstruction, ce qui ne correspond pas à la réalité des plans transmis ou les quelques murs maintenus ne pourront lors du chantier être préservés;*
  - *il est à considérer que seule une partie de la dalle sera réellement maintenue;*
  - *la notice explicative indique seulement que le logement unifamilial existant ne correspond pas au Règlement Régional d'Urbanisme actuel en matière d'habitabilité, bien que ce logement répondait au prescrit en vigueur dans les années 1970;*
  - *l'habitation comporte un programme de 4 chambres, deux sont situées au rez-de-chaussée et les deux autres, à l'étage;*
  - *le séjour s'articule autour d'un patio de 24m² déjà existant;*
  - *le logement dans son ensemble, répond aux dispositions du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme et comporte de larges et nombreux espaces de séjour et de nuit, y compris les salles-de-douche et de bains;*
  - *la construction existante, comporte un programme similaire mais les espaces sont davantage cloisonnés et significativement moins éclairés naturellement;*
- *<u>en matière d'implantation et de gabarit :</u>*
  - *bien qu'une importante partie des murs existants soient démolis, l'implantation du nouveau bâtiment reste comprise dans la zone constructible prévue par le permis de lotir;*
  - *en ce qui concerne la hauteur, le projet déroge au permis de lotir;*

- *par ailleurs l'emprise reste dans le taux fixé par le permis de lotir, pour autant que la piscine et la pergola soient comptés dans les calculs;*
- *par ailleurs les volumes sont complexes, et il a lieu de rationaliser les profils;*

- *<u>en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :</u>*
  - *il est prévu l'abattage d'un arbre, un pommier, au droit des futures terrasse et piscine;*
  - *l'analyse phytosanitaire n'indique pas d'urgence quant à l'abattage de cet arbre encore sain;*
  - *il ne peut être envisagé l'abattage d'arbre sain uniquement pour les besoin d'une construction, qu'il s'agisse d'un bâtiment ou d'une piscine;*
  - *un autre arbre, un érable doit être déplacé pour aménager une autre partie de terrasse et la pergola;*
  - *suivant l'étude phytosanitaire, l'érable est en bonne santé et considérant les nombreuses précautions à prendre afin de garantir sa survie lors d'un déplacement, et ce juste pour les besoins de construction trop importantes, le risque n'est pas justifié;*
  - *il est également prévu de replanter des érables et un charme au sein de la parcelle;*
  - *la volonté du projet décrite dans la notice explicative, de jardin naturel, n'est pas cohérente avec les constructions à prévoir, telles que de larges terrasses semi-perméable non apparentées à de la pleine terre, une piscine de plus de 50m², une pergola, l'abattage d'un arbre pour des besoins constructifs, etc.*
  - *les espaces de manœuvres et zone de parking et les terrasses, ne peuvent être considéré comme des surfaces en pleine terre et le rapport entre les surfaces en pleine terre et les surface imperméable ou semi-perméable est seulement de 55%, ce qui est largement insuffisant afin de répondre à la volonté initiale du permis de lotir de jardins d'agréments et de parcelles végétalisées;*
- *<u>en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :</u>*
  - *le garage comporte un emplacement de stationnement;*
- *<u>en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :</u>*
  - *il est prévu de récupérer les eaux pluviales avec une citerne d'eau de pluie d'une capacité de 10m³, avec récupération pour les WC, robinets de service et machines à laver;*
  - *le trop-plein est raccordé au réseau public;*
- *<u>quant aux autres aspects techniques propres à la demande :</u>*
  - *En ce qui concerne la piscine :*
    - *Il s'agit d'une piscine avec traitement de l'eau sans produits chimiques et se fait via une filtration biologique*
  - *En ce qui concerne les techniques spéciales environnementales :*
    - *Il est envisagé la géothermie sous réserve des sondages justifiant l'installation;*
    - *Un système de chauffage via une pompe à chaleur air/eau et installée en extérieur au niveau du jardin à proximité de la limite parcelle du fond;*
    - *Un système D de double-flux;*
    - *L'installation de panneaux photovoltaïques sur la toiture plate du 1er étage;*
    - *L'installation d'une douche cyclique à faible consommation d'eau;*

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

- *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 :*
  - *Cette transformation lourde s'apparente davantage à une démolition et reconstruction d'un logement;*
  - *Une surface plus grande dédiée au logement est prévue pour la nouvelle construction;*
- *application de la prescription particulière n°2.5.2° du plan régional d'affectation du sol, en matière de modification des caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant :*
  - *Le projet présente une typologie résolument contemporaine qui s'intègre peu dans ce contexte;*
  - *Le contexte bâti environnant comporte principalement des villas isolées avec des toitures en pentes;*
  - *Seules deux habitations comportent des toitures plates mais ne font pas partie du permis de lotir concerné par la demande;*
  - *Considérant que la typologie projetée déroge au permis de lotir autant qu'elle rompt avec la typologie dominante environnante;*
  - *Considérant par ailleurs, la volonté du projet au niveau du lot n°1 de maintenir cette typologie, suite à la démolition de la construction existante;*
  - *Cette demande n'est pas envisageable;*
- *Application de l'art. 126§11 du CoBAT : Dérogations à un permis de lotir :*
  - *Article n°I.III.a - zone de jardin :*
    - *La construction de la piscine, de la pergola, des nombreuses terrasses, ne rentre en aucun cas dans le cadre de cette prescription visant davantage les plantations et les jardins végétalisés que d'éventuelles constructions et d'autant plus non nécessaires à l'affectation de la zone;*
    - *Bien que non prévues par le permis de lotir, les piscines ne font pas partie des exclusions;*
    - *Cependant les impacts inhérents à ces constructions, induisent l'abattage d'arbres, la suppression de nombreuses zones en pleine terre, considérant que les matériaux proposés sont semi-perméables et non entièrement perméables;*
  - *Article n°I.IV.b - matériaux de parement :*
    - *Les matériaux proposés rompent avec l'unité des constructions considérant la multiplicité de matériaux et de teintes;*
    - *Par ailleurs, ces matériaux rompent également avec le bâti environnant;*
    - *D'autant plus que les teintes foncées, dérogent non seulement au permis de lotir mais participent également au réchauffement des parcelles;*
  - *Article n°I.IV.c - Toitures :*
    - *La toiture plate rompt avec la typologie du bâti du permis de lotir, en plus de déroger au permis de lotir;*
    - *Cependant, au regard d'autres constructions environnantes, la toiture plate peut être admissible;*
  - *Article n°II.2 - Implantation :*
    - *En ce qui concerne les reculs par rapports aux limites parcellaires :*
      - *Les façades étant non visibles depuis l'espace public, l'article 21/2 ne s'applique pas et les dérogations sont à solliciter;*

        - *Certains murs existants étant maintenu et étant déjà situés à la limite extrême de la zone constructible, un dépassement dû à l'isolation par l'extérieur peut être envisagé;*
    - *En ce qui concerne l'emprise :*
        - *Le bâtiment existant, dépasse en situation de droit de 20m² les 200m² autorisés par le permis de lotir*
        - *L'emprise suite au nouveau projet est significativement augmenté de plus de 20m², et ce, dû d'une part à l'isolation par l'extérieur et d'autre part, dû à l'agrandissement du bâtiment existant;*
        - *Cependant cette emprise doit encore être augmentée, considérant que la demande n'a pas tenu compte des emprises ajoutées de la piscine et de la pergola, donc au total près de 70m² en plus de ce qui est autorisé;*
    - *Article n°II.3.a - Gabarit des constructions (hauteur) :*
        - *La hauteur est de 6,90m et dépasse la hauteur prévue par le permis de lotir d'1,40m, ce qui est significatif et impactant pour une parcelle de fond;*
        - *Rehaussé davantage avec l'installation des panneaux photovoltaïques sur la toiture plate du 1er étage;*
        - *La maison existant à une hauteur de faîte maximum de 4,99m;*
- *application de l'article 126§11,2 du CoBAT : demande de dérogation suivante à l'article 12 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme concernant les zones de cours et jardins :*
    - *en situation de fait, une borne de recharge électrique a été installée au niveau de l'aire de manœuvre et comporte de ce fait, un autre emplacement de parking extérieur, ce qui ne peut être acceptable;*
    - *en effet, ce parking aménagé en zone de jardin ne répond pas aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme;*
    - *considérant par ailleurs que la recharge des véhicule peut se faire dans le garage existant, il y a lieu de supprimer l'emplacement en zone de cours et jardin;*

Considérant que la demande s'apparente à une démolition / reconstruction et qu'il n'est fourni aucun justificatif pour la démolition d'autant d'éléments, ni en terme de structure ni en terme d'habitabilité. Il est attendu une motivation davantage étayée par des experts;
Considérant que la nouvelle construction a été projetée sans tenir compte du permis de lotir et rompt avec la typologie du permis de lotir;
Considérant que les matériaux doivent être revus en proposant davantage de matériaux pérennes;
Considérant que les constructions sont trop nombreuses, et que les impacts sur la parcelle en terme d'imperméabilité et le déficit de zones de pleine terres maintenues et d'une trop grande emprise;
Considérant que cet impact pourrait être équilibré par l'aménagement de toiture végétalisée;
Considérant que la majorité des dérogations n'ont pas été sollicitées;
Considérant que le projet doit être revu en rationalisant les volumes de l'habitation;
Considérant que la demande doit répondre au Règlement Communal en matière de gestion des eaux pluviales;
Considérant par ailleurs, que la zone de jardin doit être remise en pristin état, il y a lieu de supprimer la borne de recharge électrique ainsi que l'emplacement de parking extérieur;
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. »;*

24/09/2024 : envoi d'un courrier du demandeur au Collège des bourgmestre et échevins l'informant de son intention de modifier sa demande en application de l'article 126/1, §2 du CoBAT et suspension du délai d'instruction - début d'un délai de maximum 6 mois pour introduire les modifications ;
15/03/2025 : dépôt de plans modifiés en application de l'article 126/1, §6 du CoBAT ;
14/04/2025 : accusé de réception complet de la demande modifiée, attestation de sa complétude et reprise de la procédure au stade de l'accusé de réception complet de la demande modifiée et les mesures particulières de publicité avec supplément de délai de 160 jours;
22/04/2025 au 06/05/2025 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;
21/05/2025 : 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, avec octroi des dérogations à l'article n°I.III.a - zone de jardin, n°I.IV, n°I.IV.b - matériaux, l'article n°I.IV.c - toitures, l'article n°II.3.a - gabarits des constructions au permis de lotir 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 du 21/05/2025, libellé comme suit :

« MOTIVATION DE L'ACTE
Considérant que les caractéristiques des lieux et la situation existante font apparaitre ce qui suit :

- *Le quartier dans lequel se situe la demande est un quartier principalement résidentiel;*
- *Dans ce quartier, la rue Geleytsbeek jouxtant la maison visée par la demande est une voirie privée destinée à le rester. Il s'agit d'une voirie étroite située perpendiculairement à la rue Geleytsbeek qui, elle, est publique;*
- *Deux boxes de garage jouxtent l'entrée de cette voirie privée et de la parcelle. Ceux-ci sont situés le long de la rue Geleytsbeek et étaient intégrés dans le périmètre du PL;*
- *Désormais, ces boxes font partie d'une parcelle distincte;*
- *La parcelle concernée par la demande est le 3ème lot du permis de lotir et est situé en about de l'accès;*
- *Elle comporte actuellement une grande habitation construite dans les années 1970, suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-27084-1973;*
- *La maison comporte une typologie intéressante des années 1970, avec une façade en brique de ton rouge-brun, des fenêtres en bois de ton foncé, allant jusqu'à la corniche ainsi que dans l'angle du pignon;*
- *Au sein de ce permis de lotir, le lot n°1 fait actuelle l'objet d'une demande de permis d'urbanisme pour la démolition et la reconstruction d'une habitation unifamiliale;*
- *Le lot n°2 est également bâti et fait également l'objet d'une demande de permis d'urbanisme, actuellement à l'instruction et dont l'objet porte sur une réelle rénovation;*

- *Les demandes de permis de ces deux biens ont abouti depuis la première commission de concertation ;*
- *L'emprise du bâtiment existant, maintien peu d'espace extérieurs mais ceux-ci sont largement végétalisés et la parcelle comporte quelques arbres à haute tige;*

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

- *La rénovation lourde de l'habitation, en ne maintenant que quelques murs;*
- *La reconstruction partielle d'un bâtiment sur deux niveaux à toiture plate et revêtements de façade comportant, une partie en crépi de teinte claire, du bardage en aluminium thermolaqué à lamelles horizontales de teinte anthracite, des parties en béton brut, des portions de bardage en bois vertical et ajouré, des briques de parement de teinte anthracite. Les menuiseries sont en aluminium de teinte anthracite;*
- *Le réaménagement des abords avec des cheminements piétons en billes de béton, une aire de manœuvre et de parking en klinkers sur dalle de béton drainant;*
- *La construction de terrasses en carrelage sur plots sur dalle en béton drainant et de trois autres terrasses en bois sur plots sur dalle de béton drainant;*
- *La construction d'une piscine à filtrage naturel d'environ 51m²;*
- *La pose d'unités PAC en extérieur à la limite parcellaire du fond;*
- *La construction d'une pergola en aluminium thermolaqué;*
- *L'abattage de deux arbres, l'un pour la construction de la piscine et l'autre en raison de son état sanitaire;*

<u>Considérant que la demande initiale telle qu'introduite s'est caractérisée comme suit :</u>

- *Le programme prévoit la transformation lourde d'une habitation unifamiliale des années 1970, en lui conférant une nouvelle typologie ainsi que la construction de pergola, terrasses et piscines;*

<u>Considérant que la demande initiale telle qu'introduite a suscité les considérations générales suivantes :</u>

- *La demande telle que projetée, fait entièrement fi d'une part du contexte bâti environnant et d'autre part du permis de lotir en vigueur;*
- *De ce fait la demande est soumise aux mesures particulières de publicité autant pour des motifs du PRAS, de modification des caractéristiques urbanistiques que pour des motifs de nombreuses dérogations au permis de lotir;*
- *Considérant par ailleurs, la transformation lourde de l'habitation existante et du maintien d'uniquement quelques murs porteurs, la demande est également soumise au mesures particulières de publicité au motif du PRAS en matière de modification totale ou partielle d'un logement;*
- *Il est à noter que le lot n°1, dont le permis d'urbanisme a été récemment octroyé, suivant les remarques et conditions suivantes :*
  - *La maison existante ne respecte pas le permis de lotir en vigueur,*
  - *La demande a été présentée avec une étude Totem, un rapport d'expertise sur les malfaçons existantes et le mauvais état général concernant la structure,*
  - *Le nouveau projet comporte significativement moins de dérogations au permis de lotir et s'intègre davantage au sein du contexte environnant, bien qu'il est demandé que les reculs de constructions respectent strictement le permis de lotir,*
  - *Cette nouvelle construction ne nécessite pas l'abattage d'arbre;*
- *<u>En ce qui concerne les voies d'accès</u> :*
  - *Considérant que la décision du Collège des Bourgmestre et Echevins octroyant le Permis de Lotir prévoit qu'aucune construction ne sera autorisée sur les lots 1 et 3 aussi longtemps que les garages subsisteront;*
  - *Considérant que le Permis de Lotir prévoyait 3 chemins d'accès desservant chacun de ces lots;*
  - *Considérant qu'actuellement, il n'y a qu'un seul chemin d'accès ce qui modifie les limites des lots;*
  - *Considérant, toutefois, que l'existence d'un seul chemin d'accès est à maintenir car cela permet de limiter la largeur de ces accès carrossables, de conserver de la pleine terre et de resserrer les perspectives sur les parcelles de fond;*
  - *Considérant que le maintien des deux garages à front de voirie n'empêche pas l'accessibilité des lots;*
  - *Considérant qu'il y aura lieu de modifier le Permis de Lotir afin de faire correspondre les lots aux délimitations de la situation de fait tout en sollicitant le maintien des 2 garages;*
  - *Considérant que la dérogation au maintien des 2 garages peut être accordée;*

<u>Considérant que la demande initiale telle qu'introduite a suscité les considérations particulières suivantes :</u>

- *<u>en matière de programme :</u>*
  - *au regard des quelques murs maintenus, cette transformation lourde s'apparente davantage à une démolition / reconstruction;*
  - *la demande ne comporte aucune étude permettant de démontrer l'impact environnemental d'un parti ou d'un autre, concernant une démolition ou déconstruction et ne comporte aucun rapport d'expert attestant l'insalubrité de la structure ou même de la maison existante;*
  - *cependant la notice indique la volonté de limiter l'impact environnemental en proposant une rénovation au lieu d'une reconstruction, ce qui ne correspond pas à la réalité des plans transmis ou les quelques murs maintenus ne pourront lors du chantier être préservés;*
  - *il est à considérer que seule une partie de la dalle sera réellement maintenue;*
  - *la notice explicative indique seulement que le logement unifamilial existant ne correspond pas au Règlement Régional d'Urbanisme actuel en matière d'habitabilité, bien que ce logement répondait au prescrit en vigueur dans les années 1970;*
  - *l'habitation comporte un programme de 4 chambres, deux sont situées au rez-de-chaussée et les deux autres, à l'étage;*
  - *le séjour s'articule autour d'un patio de 24m² déjà existant;*
  - *le logement dans son ensemble, répond aux dispositions du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme et comporte de larges et nombreux espaces de séjour et de nuit, y compris les salles-de-douche et de bains;*
  - *la construction existante, comporte un programme similaire mais les espaces sont davantage cloisonnés et significativement moins éclairés naturellement;*
- *<u>en matière d'implantation et de gabarit :</u>*
  - *bien qu'une importante partie des murs existants soient démolis, l'implantation du nouveau bâtiment reste comprise dans la zone constructible prévue par le permis de lotir;*
  - *en ce qui concerne la hauteur, le projet déroge au permis de lotir;*

- *par ailleurs l'emprise reste dans le taux fixé par le permis de lotir, pour autant que la piscine et la pergola soient comptés dans les calculs;*
- *par ailleurs les volumes sont complexes, et il a lieu de rationaliser les profils ;*

- *en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :*
  - *il est prévu l'abattage d'un arbre, un pommier, au droit des futures terrasse et piscine;*
  - *l'analyse phytosanitaire n'indique pas d'urgence quant à l'abattage de cet arbre encore sain;*
  - *il ne peut être envisagé l'abattage d'arbre sain uniquement pour les besoin d'une construction, qu'il s'agisse d'un bâtiment ou d'une piscine;*
  - *un autre arbre, un érable doit être déplacé pour aménager une autre partie de terrasse et la pergola;*
  - *suivant l'étude phytosanitaire, l'érable est en bonne santé et considérant les nombreuses précautions à prendre afin de garantir sa survie lors d'un déplacement, et ce juste pour les besoins de construction trop importantes, le risque n'est pas justifié;*
  - *il est également prévu de replanter des érables et un charme au sein de la parcelle;*
  - *la volonté du projet décrite dans la notice explicative, de jardin naturel, n'est pas cohérente avec les constructions à prévoir, telles que de larges terrasses semi-perméable non apparentées à de la pleine terre, une piscine de plus de 50m², une pergola, l'abattage d'un arbre pour des besoins constructifs, etc.*
  - *les espaces de manœuvres et zone de parking et les terrasses, ne peuvent être considéré comme des surfaces en pleine terre et le rapport entre les surfaces en pleine terre et les surface imperméable ou semi-perméable est seulement de 55%, ce qui est largement insuffisant afin de répondre à la volonté initiale du permis de lotir de jardins d'agréments et de parcelles végétalisées;*
- *en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :*
  - *le garage comporte un emplacement de stationnement;*
- *en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :*
  - *il est prévu de récupérer les eaux pluviales avec une citerne d'eau de pluie d'une capacité de 10m³, avec récupération pour les WC, robinets de service et machines à laver;*
  - *le trop-plein est raccordé au réseau public;*
- *quant aux autres aspects techniques propres à la demande :*
  - *En ce qui concerne la piscine :*
    - *Il s'agit d'une piscine avec traitement de l'eau sans produits chimiques et se fait via une filtration biologique*
  - *En ce qui concerne les techniques spéciales environnementales :*
    - *Il est envisagé la géothermie sous réserve des sondages justifiant l'installation;*
    - *Un système de chauffage via une pompe à chaleur air/eau et installée en extérieur au niveau du jardin à proximité de la limite parcelle du fond;*
    - *Un système D de double-flux;*
    - *L'installation de panneaux photovoltaïques sur la toiture plate du 1er étage;*
    - *L'installation d'une douche cyclique à faible consommation d'eau;*

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

- *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 :*
  - *Cette transformation lourde s'apparente davantage à une démolition et reconstruction d'un logement;*
  - *Une surface plus grande dédiée au logement est prévue pour la nouvelle construction;*
- *application de la prescription particulière n°2.5.2° du plan régional d'affectation du sol, en matière de modification des caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant :*
  - *Le projet présente une typologie résolument contemporaine qui s'intègre peu dans ce contexte;*
  - *Le contexte bâti environnant comporte principalement des villas isolées avec des toitures en pentes;*
  - *Seules deux habitations comportent des toitures plates mais ne font pas partie du permis de lotir concerné par la demande;*
  - *Considérant que la typologie projetée déroge au permis de lotir autant qu'elle rompt avec la typologie dominante environnante;*
  - *Considérant par ailleurs, la volonté du projet au niveau du lot n°1 de maintenir cette typologie, suite à la démolition de la construction existante;*
  - *Cette demande n'est pas envisageable;*
- *Application de l'art. 126§11 du CoBAT : Dérogations à un permis de lotir :*
  - *Article n°I.III.a - zone de jardin :*
    - *La construction de la piscine, de la pergola, des nombreuses terrasses, ne rentre en aucun cas dans le cadre de cette prescription visant davantage les plantations et les jardins végétalisés que d'éventuelles constructions et d'autant plus non nécessaires à l'affectation de la zone;*
    - *Bien que non prévues par le permis de lotir, les piscines ne font pas partie des exclusions;*
    - *Cependant les impacts inhérents à ces constructions, induisent l'abattage d'arbres, la suppression de nombreuses zones en pleine terre, considérant que les matériaux proposés sont semi-perméables et non entièrement perméables;*
  - *Article n°I.IV.b - matériaux de parement :*
    - *Les matériaux proposés rompent avec l'unité des constructions considérant la multiplicité de matériaux et de teintes;*
    - *Par ailleurs, ces matériaux rompent également avec le bâti environnant;*
    - *D'autant plus que les teintes foncées, dérogent non seulement au permis de lotir mais participent également au réchauffement des parcelles;*
  - *Article n°I.IV.c - Toitures :*
    - *La toiture plate rompt avec la typologie du bâti du permis de lotir, en plus de déroger au permis de lotir;*
    - *Cependant, au regard d'autres constructions environnantes, la toiture plate peut être admissible ;*

- *Article n°II.2 - Implantation :*
  - *En ce qui concerne les reculs par rapports aux limites parcellaires :*
    - *Les façades étant non visibles depuis l'espace public, l'article 21/2 ne s'applique pas et les dérogations sont à solliciter;*
    - *Certains murs existants étant maintenu et étant déjà situés à la limite extrême de la zone constructible, un dépassement dû à l'isolation par l'extérieur peut être envisagé;*
  - *En ce qui concerne l'emprise :*
    - *Le bâtiment existant, dépasse en situation de droit de 20m² les 200m² autorisés par le permis de lotir;*
    - *L'emprise suite au nouveau projet est significativement augmenté de plus de 20m², et ce, dû d'une part à l'isolation par l'extérieur et d'autre part, dû à l'agrandissement du bâtiment existant;*
    - *Cependant cette emprise doit encore être augmentée, considérant que la demande n'a pas tenu compte des emprises ajoutées de la piscine et de la pergola, donc au total près de 70m² en plus de ce qui est autorisé;*
- *Article n°II.3.a - Gabarit des constructions (hauteur) :*
  - *La hauteur est de 6,90m et dépasse la hauteur prévue par le permis de lotir d'1,40m, ce qui est significatif et impactant pour une parcelle de fond;*
  - *Rehaussé davantage avec l'installation des panneaux photovoltaïques sur la toiture plate du 1er étage;*
  - *La maison existant à une hauteur de faîte maximum de 4,99m;*

- *application de l'article 126§11,2 du CoBAT : demande de dérogation suivante à l'article 12 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme concernant les zones de cours et jardins :*
  - *en situation de fait, une borne de recharge électrique a été installée au niveau de l'aire de manœuvre et comporte de ce fait, un autre emplacement de parking extérieur, ce qui ne peut être acceptable;*
  - *en effet, ce parking aménagé en zone de jardin ne répond pas aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme;*
  - *considérant par ailleurs que la recharge des véhicule peut se faire dans le garage existant, il y a lieu de supprimer l'emplacement en zone de cours et jardin;*

Considérant que la demande s'apparente à une démolition / reconstruction et qu'il n'est fourni aucun justificatif pour la démolition d'autant d'éléments, ni en terme de structure ni en terme d'habitabilité. Il est attendu une motivation davantage étayée par des experts;
Considérant que la nouvelle construction a été projetée sans tenir compte du permis de lotir et rompt avec la typologie du permis de lotir ;
Considérant que les matériaux doivent être revus en proposant davantage de matériaux pérennes ;
Considérant que les constructions sont trop nombreuses, et que les impacts sur la parcelle en terme d'imperméabilité et le déficit de zones de pleine terres maintenues et d'une trop grande emprise ;
Considérant que cet impact pourrait être équilibré par l'aménagement de toiture végétalisée ;
Considérant que la majorité des dérogations n'ont pas été sollicitées;
Considérant que le projet doit être revu en rationalisant les volumes de l'habitation ;
Considérant que la demande doit répondre au Règlement Communal en matière de gestion des eaux pluviales ;
Considérant par ailleurs, que la zone de jardin doit être remise en pristin état, il y a lieu de supprimer la borne de recharge électrique ainsi que l'emplacement de parking extérieur;
Considérant que la demande telle qu'introduite a été modifiée (indice A du 27/02/2025) d'initiative par le demandeur en application de l'article 126/1 du CoBAT par le dépôt de documents modifiés en date du 15/03/2025 :

- *En ce qui concerne la démolition :*
  - *De manière plus franche, la demande porte sur une démolition et reconstruction et à cette fin, joint à la demande modifiée une étude TOTEM et un rapport d'un bureau d'ingénieur portant sur une étude de stabilité ;*
  - *L'étude TOTEM transmise fait une étude comparative entre la rénovation et la nouvelle construction, sans détailler qu'en rénovation certains éléments peuvent être soit réutilisés soit déconstruits et sans indiquer l'impact de la démolition avant la reconstruction ;*
  - *Considérant donc qu'il faudrait s'assurer que l'étude comparative a bien considéré l'ensemble des interventions nécessaires dans les deux simulations et plus particulièrement que la démolition complète de la maison existante a bien été prise en considération dans la version « villa-nouveau » ;*
  - *Le rapport en stabilité s'est fait sur base d'une analyse uniquement visuelle sans réalisation de sondage ou autre technique permettant de réellement analyser la capacité de la structure à résister à des éventuelles rehausses et/ou extensions ;*
  - *Ce rapport conclu qu'au regard des plans du futur projet et de l'importance et lourdeur des travaux à prévoir, il ne peut s'agir que d'une démolition/reconstruction,*
  - *Considérant que suivant l'analyse de l'ingénieur ayant rédigé le rapport, une rénovation semble cependant possible pour un programme de modifications moindre et notamment si la reprise en sous-œuvre pour créer un niveau de sous-sol est évitée ;*
  - *Considérant que la rénovation de l'existant même sans ajout d'un sous-sol nécessiterait néanmoins des interventions importantes pour pérenniser la structure, à savoir le remplacement des pannes de toitures sous dimensionnées, le renforcement des maçonneries et des fondations existantes par endroit, la réalisation d'une poutre de ceinture sur l'ensemble du bâtiment, le démontage des briques de parements ;*
  - *Considérant que le plancher de l'étage devrait être également être remplacé pour être remonté car les chambres ne présentent actuellement qu'une hauteur de 2,15m sous plafond;*
- *En ce qui concerne le gabarit des constructions :*
  - *L'avis défavorable avait été motivé, entre-autre, par rapport au gabarit de la nouvelle habitation, et qu'il y avait lieu de rationaliser les volumes, afin de davantage correspondre au bon aménagement des lieux ;*
  - *La pergola a été supprimée et l'emprise est très légèrement réduite afin de rester dans le périmètre constructible;*
  - *La surface au sous-sol passe de 60m² à 140m², nécessitant davantage de déblais dont la réutilisation n'est aucunement indiquée dans les documents ;*
- *En ce qui concerne les aménagements de jardin :*
  - *L'arbre au droit de la construction de l'habitation est toujours prévu comme étant à abattre mais l'arbre au droit de l'implantation initiale de la piscine est maintenu, suite à la réduction et au déplacement de la piscine ;*

- *Cependant, le plan d'implantation du projet modifié n'indique plus ni la position ni l'essence de l'arbre qu'il est prévu de planter en compensation de l'abatage du pommier et il convient donc de reprendre ces informations sur les plans comme c'était le cas dans la demande initiale ;*
- *La terrasse reste également fort proche d'un second arbre (érable) qu'il est prévu de maintenir et il conviendrait de prévoir davantage de distance par rapport à celui-ci de manière à ne pas mettre en péril son développement ;*

- *<u>En ce qui concerne le maintien des dérogations au permis de lotir</u> :*
  - *<u>Maintien de la dérogation à l'article n°I.III.a et ajout d'une nouvelle dérogation, par ailleurs non sollicitée, n°I.III.b, concernant la zone de jardin en matière d'aménagements et de nivellements de plus de 50cm</u> :*
    - *La pergola a été supprimée ainsi que la plupart des terrasses ;*
    - *La terrasse au droit de la piscine a été réduite d'environ 46m², la piscine a été réduite d'environ 10m² et rapprochée du volume bâti, permettant de maintenir l'un des deux arbres initialement abattus ;*
    - *La dérogation est cependant maintenue en raison de la présence d'une construction de piscine qui reste non nécessaire à l'affectation de la zone ;*
    - *Cependant, considérant que bien que le permis de lotir ne prévoit pas de piscine, il ne les exclut pas expressément ;*
    - *Considérant la limitation des terrasses et la réduction de la piscine du projet tel que modifié, une surface de 41m² (hors margelles et terrasse) pour une piscine au sein d'une parcelle végétalisée de plus de 23a, est plus raisonnable et peut donc s'envisager ;*
    - *Cependant le projet modifié prévoit d'augmenter significativement le niveau du sous-sol avec l'ajout d'une salle de fitness et d'un espace polyvalent, à savoir une augmentation de plus du double de la surface, passant de 60m² initialement à environ 140m² ;*
    - *Afin d'apporter de l'éclairement et sans-doute une ventilation au local fitness, une baie est aménagée en sous-sol ce qui nécessite de descendre les terres sur plus de 1,50m du niveau naturel du terrain;*
    - *Cette nouvelle dérogation à l'article n°I.III.b est peu acceptable considérant la volonté du permis de lotir de limiter les impacts au niveau du jardin, d'autant plus qu'elle se fait au profil d'un local accessoire à l'habitation et que celle-ci dispose déjà de superficies d'habitation importantes hors sol ;*
  - *<u>Maintien de la dérogation à l'article n°I.IV.b concernant les matériaux de parement et à l'article n°I.IV.c concernant les toitures :</u>*
    - *Les matériaux proposés dans la demande initiale sont globalement maintenus ormis que les crépi et le parement en béton sont remplacées par un enduisage à la chaux de teinte claire;*
    - *Au regard de l'environnement boisé et vu les teintes claires proposées pour le bardage bois et l'enduit qui s'intègrent au contexte bâti environnant, ces matériaux peuvent être envisagés;*
    - *En revanche, l'ensemble des menuiseries et les bardages métalliques de teinte anthracite, ainsi que les briques noires au niveau de certains éléments structurels, sont maintenus et engendrent toujours une rupture par rapport à l'unité de l'ensemble ainsi que du bâti environnant, et ce contrairement au prescrit du permis de lotir ;*
    - *Les éléments en briques ainsi que les châssis ont un impact moindre au regard de l'ensemble du projet et peuvent s'envisager;*
    - *Au contraire, le bardage métallique noir tranche tant d'un point de vue de la matérialité qu'en terme de coloris avec le contexte environnant, avec d'autant plus d'impact qu'il est situé sur la zone d'entrée de la maison ;*
    - *Considérant de plus la multiplicité des matériaux déjà proposés dans le projet, il conviendrait de revenir à un parement de teinte plus claire et dans la continuité des matériaux déjà utilisés ;*
    - *De même le projet modifié conserve les toitures plates et ne prévoit d'en végétaliser qu'une partie, alors qu'il avait indiqué que celles-ci devaient être dans leur ensemble végétalisées;*
    - *Ce type de végétalisation est par ailleurs compatible avec la pose de panneaux solaires et/ou photovoltaïques;*
    - *Cependant vu la superficie important des toitures, la volonté du demandeur de ne pas risquer d'encrasser les eaux pluviales destinées à un usage domestique avec l'eau provenant des toitures vertes est raisonnable et un mixte entre toiture verte et toiture en gravier clair tel que proposé est envisageable ;*
  - *<u>Maintien de la dérogation à l'article n°II.2 – implantation :</u>*
    - *L'emprise du bâtiment, structure et isolation comprise, est revue afin de rester dans le périmètre constructible ;*
    - *La surface bâtie maximum du permis de lotir n°172 de 1968 est de 250m2 ;*
    - *Ce permis de lotir remplace effectivement le permis de lotir n°27 qui n'autorisait qu'une surface bâtie maximum de 200m2 ;*
    - *l'emprise des constructions projetées, indiquée au niveau du cadre VI, ne prend en compte que celle du bâtiment, sans tenir compte de la surface du patio qui doit être compté dans la surface bâtie maximum telle qu'autorisée par le permis de lotir car celui-ci est enclavé dans la construction. Il pourrait donc être fermé à terme et participe à l'étalement de la construction et donc à l'augmentation de son gabarit et de l'emprise générale de la construction sur la parcelle.*
    - *La modification du permis de lotir de 1958 étant déjà généreuse et ayant déjà été augmentée par rapport au précédent permis de lotir et à partir du moment où le projet consiste en une démolition/reconstruction, il y a lieu de réduire davantage le projet de manière à conserver une surface bâtie maximum de 250m2, patio compris ;*
  - *<u>Article n°II.3.a - Gabarit des constructions (hauteur)</u> :*
    - *En prenant le niveau naturel du terrain, les hauteurs varient entre 6m et 6,90m, au niveau de la demande initiale ;*
    - *Considérant que le projet dans ses deux versions augmente ces hauteurs de 30 à 40cm, aggravant d'autant la dérogation et induisant un dépassement de plus d'1,80m en fonction du niveau naturel du terrain, et en considérant que le niveau de terrain est sur sa majeure partie rabaissée de parfois jusqu'à un peu plus de 45cm, amenant le dépassement à près de 2m des 5,5m autorisés par le permis de lotir ;*
    - *Considérant qu'un petit effort a été consenti au niveau de la hauteur sous corniche, à savoir 10cm ;*
    - *Considérant que du fait des toitures plates, la hauteur de faite est égale à la hauteur sous corniche, que le dépassement du gabarit général autorisé en toiture pente est relativement réduit et que cette parcelle est située en fond du lotissement, cette dérogation peut être acceptée ;*

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

- *Apporter des précisions concernant la méthode de calcul et les postulats de départs utilisés pour l'élaboration de l'étude TOTEM et plus spécifiquement démontrer que la démolition de l'existant a bien été prise en compte dans l'impact global du projet de nouvelle villa de façon à assurer l'objectivité de cette étude ;*
- *Supprimer la modification du relief du sol engendrée par l'extension du sous-sol et la baie qui y est ajoutée dans le projet modifié de manière à supprimer la dérogation ainsi induite ;*
- *Renoncer au bardage métallique noir et proposer une alternative de parement (type bardage bois) qui soit davantage intégrée dans le contexte et de sorte à éviter la multiplication des matériaux;*
- *Se conformer à l'avis du service environnement de la commune du 16/05/2025 sur la demande modifiée repris plus haut et joint à la demande;*
- *Indiquer sur les différents plans la position et l'essence de l'arbre qu'il est prévu de planter en compensation de l'arbre abattu comme cela avait été prévu dans le projet initial (charme à planter);*
- *Réduire la surface au sol de la construction, de manière à rentrer dans la superficie maximale autorisée par le permis de lotir, à savoir 250m2 au sol, le patio devant ici être compris dans cette emprise car sa configuration permet de le couvrir et qu'il impact le gabarit global de la construction ;*
- *Ajuster le dessin de la terrasse à proximité de l'arbre (érable) afin de sortir de l'emprise de sa couronne et assurer ainsi sa pérennité;*

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 demandes de précisions, de modifications concernant les aménagements de jardin, la matérialité d'une partie du projet et des précisions concernant l'étude TOTEM ;*
- *de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite;*
- *de supprimer des dérogations à la demande telle qu'introduite ;*

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

***Avis FAVORABLE** unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, avec octroi des dérogations à l'article n°I.III.a - zone de jardin, n°I.IV, n°I.IV.b – matériaux, l'article n°I.IV.c – toitures, l'article n°II.3.a - gabarits des constructions au permis de lotir 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. »;*

30/05/2025 : 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;

18/08/2025 : dépôt de plans modifiés en application de l'article 126/1, §6 du CoBAT;

29/09/2025 : accusé de réception complet de la demande modifiée, attestation de sa complétude et reprise de la procédure au stade de la complétude et des mesures particulières de publicité;

09/10/2025 au 23/10/2025 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

12/11/2025 : 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 17/06/2024 et n'a pas été rendu dans le délai imparti. Considérant dès lors, qu'un avis sur la demande modifiée, qui maintient au moins 1 abattage d'arbre, doit être sollicité;

  l'avis du Service Vert sollicité, sur la demande modifiée, en date du 14/04/2025 et émis le 19/05/2025 :

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

- *Préciser les replantations arborées en compensation de l'abattage du pommier en suivant les recommandations du Service Vert;*
- *Prévoir une note technique sur l'aménagement des protections d'arbres durant le chantier afin d'assurer la conservation de l'érable sycomore et des autres arbres proches.*

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

Arbres à haute-tige :

Considérant que :

- *Le projet prévoit l'abattage d'un sujet haute-tige, un pommier de 80 cm de circonférence, au centre de la parcelle en zone constructible.*
- *Bien que la dernière version du projet ne prévoit plus de transplanter l'érable sycomore celui-ci, ainsi que de nombreux autres sujets, sont implantés à proximité directe du futur chantier et devront faire l'objet de protections adaptées.*
- *Le projet ne prévoit aucune replantation en compensation de l'abattage du pommier. Le Service Vert impose dès lors la replantation d'au moins un arbre de haute-tige en suivant les recommandations en annexe;*

- l'avis du Service de l'Environnement sollicité en date du 17/06/2024 et émis le 03/04/2024 :

Vu que :

- *la maison n'est actuellement pas raccordée à l'égout de la rue Geleytsbeek;*
- *le quartier abrite des colonies de moineaux et de martinets, espèces en voie de disparition sur la région bruxelloise;*

Vu que le projet prévoit :

- *une « piscine naturelle » avec une zone pour les équipements techniques, qu'il est expliqué que la piscine sera traitée sans produit chimique (chlore, brome, cuivre,..);*
- *une toiture plate pourvue de panneaux photovoltaïques;*
- *des plantations diverses dont des bambous;*
- *un grillage de 150cm sur tout le pourtour de la propriété;*
- *un bassin d'orage/système d'infiltration de 10m³;*
- *une citerne d'eau de pluie de 10m³ utilisée pour WC, robinet, machines,…;*
- *un probable système géothermique sans plus d'information dans le dossier;*
- *des pompes à chaleur sans plus d'information dans le dossier;*

Avis favorable à condition de :

- *assurer le raccordement de la maison et le déversement des eaux usées dans l'égout de la rue Geleytsbeek*
- *gérer les eaux de pluie sur la parcelle en visant le zéro rejet à l'égout;*
- *ne pas rejeter les eaux de piscine à l'égout sauf les eaux de back wash;*
- *prévoir un volet de protection sur la piscine empêchant la chute de la faune;*
- *limiter l'éclairage de jardin à un éclairage de couleur ambrée, dirigé vers le sol et placé à faible hauteur (max 40cm);*
- *prévoir une étanchéité de couleur claire sous les panneaux photovoltaïques afin d'éviter leur surchauffe (et donc une perte de leur efficacité) et un effet d'accumulation de chaleur;*
- *ne pas planter de bambous mais des espèces variées locales favorables à la biodiversité;*
- *assurer le passage de la petite faune dans le grillage;*
- *prévoir un BO/système d'infiltration en surface/visible afin d'assurer sa pérennité (mare, fossé, noue,…);*
- *assurer que la PAC (localisée au plus près du numéro 58) ne soit pas à l'origine de nuisances sonores;*
- *de faire une déclaration de classe 3 OU une demande de permis d'environnement de classe 2 pour les installations techniques si leurs caractéristiques techniques le nécessitent (à voir avec le Service Environnement : permisenvironnement@uccle.brussels);*
- *poser des nichoirs pour moineaux et martinets sur la maison, 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 que la demande modifiée n'impacte pas l'avis rendu, un nouvel avis du service de l'Environnement, sur la demande modifiée, n'est pas nécessaire mais le service de l'Environnement précise encore les éléments suivants en son avis du 16/05/2025 rendu de sa propre initiative :

Vu que :

- *la maison n'est actuellement pas raccordée à l'égout de la rue Geleytsbeek;*
- *le quartier abrite des colonies de moineaux et de martinets, espèces en voie de disparition sur la région bruxelloise;*

Vu que le projet prévoit :

- *une « piscine naturelle » avec une zone pour les équipements techniques, qu'il est expliqué que la piscine sera traitée sans produit chimique (chlore, brome, cuivre,..);*
- *une toiture plate pourvue de panneaux photovoltaïques;*
- *des plantations diverses dont des bambous;*
- *une citerne d'eau de pluie de 10m³ utilisée pour WC, robinet, machines,…;*
- *un système géothermique;*
- *des pompes à chaleur sans plus d'information dans le dossier;*

Avis favorable à condition de :

- *assurer le raccordement de la maison et le déversement des eaux usées dans l'égout de la rue Geleytsbeek*
- *poser des nichoirs pour moineaux et martinets sur la maison, au minimum 3 de chaque;*

- *gérer les eaux de pluie sur la parcelle en visant le zéro rejet à l'égout;*
- *ne pas rejeter les eaux de piscine à l'égout sauf les eaux de back wash;*
- *prévoir un volet de protection sur la piscine empêchant la chute de la faune;*
- *limiter l'éclairage de jardin à un éclairage de couleur ambrée, dirigé vers le sol et placé à faible hauteur (max 40cm);*
- *prévoir une étanchéité de couleur claire sous les panneaux photovoltaïques afin d'éviter leur surchauffe (et donc une perte de leur efficacité) et un effet d'accumulation de chaleur;*
- *ne pas planter de bambous mais des espèces variées locales favorables à la biodiversité;*
- *assurer le passage de la petite faune dans le grillage;*
- *assurer que la PAC (localisée au plus près du numéro 58) ne soit pas à l'origine de nuisances sonores;*
- ***de faire une demande de permis d'environnement de classe 1C pour les installations techniques si leurs caractéristiques techniques le nécessitent auprès de Bruxelles Environnement vu l'installation géothermique***
- *de plus, il serait favorable à la biodiversité de :*
  - *ne pas placer de parois de balcons en verre et d'éviter les coins en verre (car ce type de paroi est responsable d'énormément de collisions mortelles d'oiseaux) et de placer une structure visible;*
  - *Placer des nichoirs sur le bâti, selon les indications ci-dessous (https://protectiondesoiseaux.be/documents-en-ligne/) :*
    Nichoirs martinets
    - *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.*

- l'avis du Service Technique de la Voirie sollicité en date 17/06/2024 et émis le 02/08/2024, n'impose aucune condition induisant la modification de la demande de permis d'urbanisme en application de l'article 191 du CoBAT mais émets diverses conditions de mise en œuvre;

Considérant que la demande modifiée n'impacte pas l'avis rendu, un nouvel avis du service Technique de la Voirie, sur la demande modifiée, n'est pas nécessaire;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est un quartier principalement résidentiel;
- Dans ce quartier, la rue Geleytsbeek jouxtant la maison visée par la demande est une voirie privée destinée à le rester. Il s'agit d'une voirie étroite située perpendiculairement à la rue Geleytsbeek qui, elle, est publique;
- Deux boxes de garage jouxtent l'entrée de cette voirie privée et de la parcelle. Ceux-ci sont situés le long de la rue Geleytsbeek et étaient intégrés dans le périmètre du PL;
- Désormais, ces boxes font partie d'une parcelle distincte;
- La parcelle concernée par la demande est le 3ème lot du permis de lotir et est situé en about de l'accès;
- Elle comporte actuellement une grande habitation construite dans les années 1970, suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-27084-1973;
- La maison comporte une typologie intéressante des années 1970, avec une façade en brique de ton rouge-brun, des fenêtres en bois de ton foncé, allant jusqu'à la corniche ainsi que dans l'angle du pignon;
- Au sein de ce permis de lotir, le lot n°1 fait actuelle l'objet d'une demande de permis d'urbanisme pour la démolition et la reconstruction d'une habitation unifamiliale;
- Le lot n°2 est également bâti et fait également l'objet d'une demande de permis d'urbanisme, actuellement à l'instruction et dont l'objet porte sur une réelle rénovation;
- Les demandes de permis de ces deux biens ont abouti depuis la première commission de concertation;
- L'emprise du bâtiment existant, maintien peu d'espace extérieurs mais ceux-ci sont largement végétalisés et la parcelle comporte quelques arbres à haute tige;

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

- La rénovation lourde de l'habitation, en ne maintenant que quelques murs;

- La reconstruction partielle d'un bâtiment sur deux niveaux à toiture plate et revêtements de façade comportant, une partie en crépi de teinte claire, du bardage en aluminium thermolaqué à lamelles horizontales de teinte anthracite, des parties en béton brut, des portions de bardage en bois vertical et ajouré, des briques de parement de teinte anthracite. Les menuiseries sont en aluminium de teinte anthracite;
- Le réaménagement des abords avec des cheminements piétons en billes de béton, une aire de manœuvre et de parking en klinkers sur dalle de béton drainant;
- La construction de terrasses en carrelage sur plots sur dalle en béton drainant et de trois autres terrasses en bois sur plots sur dalle de béton drainant;
- La construction d'une piscine à filtrage naturel d'environ 51m²;
- La pose d'unités PAC en extérieur à la limite parcellaire du fond;
- La construction d'une pergola en aluminium thermolaqué;
- L'abattage de deux arbres, l'un pour la construction de la piscine et l'autre en raison de son état sanitaire;

Considérant que la demande initiale telle qu'introduite s'est caractérisée comme suit :

- Le programme prévoit la transformation lourde d'une habitation unifamiliale des années 1970, en lui conférant une nouvelle typologie ainsi que la construction de pergola, terrasses et piscines;

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

- La demande telle que projetée, fait entièrement fi d'une part du contexte bâti environnant et d'autre part du permis de lotir en vigueur;
- De ce fait la demande est soumise aux mesures particulières de publicité autant pour des motifs du PRAS, de modification des caractéristiques urbanistiques que pour des motifs de nombreuses dérogations au permis de lotir;
- Considérant par ailleurs, la transformation lourde de l'habitation existante et du maintien d'uniquement quelques murs porteurs, la demande est également soumise au mesures particulières de publicité au motif du PRAS en matière de modification totale ou partielle d'un logement;
- Il est à noter que le lot n°1, dont le permis d'urbanisme a été récemment octroyé, suivant les remarques et conditions suivantes :
  - La maison existante ne respecte pas le permis de lotir en vigueur,
  - La demande a été présentée avec une étude Totem, un rapport d'expertise sur les malfaçons existantes et le mauvais état général concernant la structure,
  - Le nouveau projet comporte significativement moins de dérogations au permis de lotir et s'intègre davantage au sein du contexte environnant, bien qu'il est demandé que les reculs de constructions respectent strictement le permis de lotir,
  - Cette nouvelle construction ne nécessite pas l'abattage d'arbre;
- <u>En ce qui concerne les voies d'accès</u> :
  - Considérant que la décision du Collège des Bourgmestre et Echevins octroyant le Permis de Lotir prévoit qu'aucune construction ne sera autorisée sur les lots 1 et 3 aussi longtemps que les garages subsisteront;
  - Considérant que le Permis de Lotir prévoyait 3 chemins d'accès desservant chacun de ces lots;
  - Considérant qu'actuellement, il n'y a qu'un seul chemin d'accès ce qui modifie les limites des lots;
  - Considérant, toutefois, que l'existence d'un seul chemin d'accès est à maintenir car cela permet de limiter la largeur de ces accès carrossables, de conserver de la pleine terre et de resserrer les perspectives sur les parcelles de fond;
  - Considérant que le maintien des deux garages à front de voirie n'empêche pas l'accessibilité des lots;
  - Considérant qu'il y aura lieu de modifier le Permis de Lotir afin de faire correspondre les lots aux délimitations de la situation de fait tout en sollicitant le maintien des 2 garages;
  - Considérant que la dérogation au maintien des 2 garages peut être accordée;

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

- <u>en matière de programme :</u>
  - au regard des quelques murs maintenus, cette transformation lourde s'apparente davantage à une démolition / reconstruction;
  - la demande ne comporte aucune étude permettant de démontrer l'impact environnemental d'un parti ou d'un autre, concernant une démolition ou déconstruction et ne comporte aucun rapport d'expert attestant l'insalubrité de la structure ou même de la maison existante;
  - cependant la notice indique la volonté de limiter l'impact environnemental en proposant une rénovation au lieu d'une reconstruction, ce qui ne correspond pas à la réalité des plans transmis ou les quelques murs maintenus ne pourront lors du chantier être préservés;

    - il est à considérer que seule une partie de la dalle sera réellement maintenue;
    - la notice explicative indique seulement que le logement unifamilial existant ne correspond pas au Règlement Régional d'Urbanisme actuel en matière d'habitabilité, bien que ce logement répondait au prescrit en vigueur dans les années 1970;
    - l'habitation comporte un programme de 4 chambres, deux sont situées au rez-de-chaussée et les deux autres, à l'étage;
    - le séjour s'articule autour d'un patio de 24m² déjà existant;
    - le logement dans son ensemble, répond aux dispositions du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme et comporte de larges et nombreux espaces de séjour et de nuit, y compris les salles-de-douche et de bains;
    - la construction existante, comporte un programme similaire mais les espaces sont davantage cloisonnés et significativement moins éclairés naturellement;
- <u>en matière d'implantation et de gabarit :</u>
    - bien qu'une importante partie des murs existants soient démolis, l'implantation du nouveau bâtiment reste comprise dans la zone constructible prévue par le permis de lotir;
    - en ce qui concerne la hauteur, le projet déroge au permis de lotir;
    - par ailleurs l'emprise reste dans le taux fixé par le permis de lotir, pour autant que la piscine et la pergola soient comptés dans les calculs;
    - par ailleurs les volumes sont complexes, et il a lieu de rationaliser les profils;
- <u>en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :</u>
    - il est prévu l'abattage d'un arbre, un pommier, au droit des futures terrasse et piscine;
    - l'analyse phytosanitaire n'indique pas d'urgence quant à l'abattage de cet arbre encore sain;
    - il ne peut être envisagé l'abattage d'arbre sain uniquement pour les besoin d'une construction, qu'il s'agisse d'un bâtiment ou d'une piscine;
    - un autre arbre, un érable doit être déplacé pour aménager une autre partie de terrasse et la pergola;
    - suivant l'étude phytosanitaire, l'érable est en bonne santé et considérant les nombreuses précautions à prendre afin de garantir sa survie lors d'un déplacement, et ce juste pour les besoins de construction trop importantes, le risque n'est pas justifié;
    - il est également prévu de replanter des érables et un charme au sein de la parcelle;
    - la volonté du projet décrite dans la notice explicative, de jardin naturel, n'est pas cohérente avec les constructions à prévoir, telles que de larges terrasses semi-perméable non apparentées à de la pleine terre, une piscine de plus de 50m², une pergola, l'abattage d'un arbre pour des besoins constructifs, etc.
    - les espaces de manœuvres et zone de parking et les terrasses, ne peuvent être considéré comme des surfaces en pleine terre et le rapport entre les surfaces en pleine terre et les surface imperméable ou semi-perméable est seulement de 55%, ce qui est largement insuffisant afin de répondre à la volonté initiale du permis de lotir de jardins d'agréments et de parcelles végétalisées;
- <u>en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :</u>
    - le garage comporte un emplacement de stationnement;
- <u>en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :</u>
    - il est prévu de récupérer les eaux pluviales avec une citerne d'eau de pluie d'une capacité de 10m³, avec récupération pour les WC, robinets de service et machines à laver;
    - le trop-plein est raccordé au réseau public;
- <u>quant aux autres aspects techniques propres à la demande :</u>
    - <u>en ce qui concerne la piscine</u> :
        - Il s'agit d'une piscine avec traitement de l'eau sans produits chimiques et se fait via une filtration biologique
    - <u>en ce qui concerne les techniques spéciales environnementales</u> :
        - Il est envisagé la géothermie sous réserve des sondages justifiant l'installation;
        - Un système de chauffage via une pompe à chaleur air/eau et installée en extérieur au niveau du jardin à proximité de la limite parcelle du fond;
        - Un système D de double-flux;
        - L'installation de panneaux photovoltaïques sur la toiture plate du 1er étage;
        - L'installation d'une douche cyclique à faible consommation d'eau;

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

- 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 :
  - Cette transformation lourde s'apparente davantage à une démolition et reconstruction d'un logement;
  - Une surface plus grande dédiée au logement est prévue pour la nouvelle construction;
- application de la prescription particulière n°2.5.2° du plan régional d'affectation du sol, en matière de modification des caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant :
  - Le projet présente une typologie résolument contemporaine qui s'intègre peu dans ce contexte;
  - Le contexte bâti environnant comporte principalement des villas isolées avec des toitures en pentes;
  - Seules deux habitations comportent des toitures plates mais ne font pas partie du permis de lotir concerné par la demande;
  - Considérant que la typologie projetée déroge au permis de lotir autant qu'elle rompt avec la typologie dominante environnante;
  - Considérant par ailleurs, la volonté du projet au niveau du lot n°1 de maintenir cette typologie, suite à la démolition de la construction existante;
  - Cette demande n'est pas envisageable;
- application de l'art. 126§11 du CoBAT : Dérogations à un permis de lotir :
  - Article n°I.III.a - zone de jardin :
    - La construction de la piscine, de la pergola, des nombreuses terrasses, ne rentre en aucun cas dans le cadre de cette prescription visant davantage les plantations et les jardins végétalisés que d'éventuelles constructions et d'autant plus non nécessaires à l'affectation de la zone;
    - Bien que non prévues par le permis de lotir, les piscines ne font pas partie des exclusions;
    - Cependant les impacts inhérents à ces constructions, induisent l'abattage d'arbres, la suppression de nombreuses zones en pleine terre, considérant que les matériaux proposés sont semi-perméables et non entièrement perméables;
  - Article n°I.IV.b - matériaux de parement :
    - Les matériaux proposés rompent avec l'unité des constructions considérant la multiplicité de matériaux et de teintes;
    - Par ailleurs, ces matériaux rompent également avec le bâti environnant;
    - D'autant plus que les teintes foncées, dérogent non seulement au permis de lotir mais participent également au réchauffement des parcelles;
  - Article n°I.IV.c - Toitures :
    - La toiture plate rompt avec la typologie du bâti du permis de lotir, en plus de déroger au permis de lotir;
    - Cependant, au regard d'autres constructions environnantes, la toiture plate peut être admissible;
  - Article n°II.2 - Implantation :
    - En ce qui concerne les reculs par rapports aux limites parcellaires :
      - Les façades étant non visibles depuis l'espace public, l'article 21/2 ne s'applique pas et les dérogations sont à solliciter;
      - Certains murs existants étant maintenu et étant déjà situés à la limite extrême de la zone constructible, un dépassement dû à l'isolation par l'extérieur peut être envisagé;
    - En ce qui concerne l'emprise :
      - Le bâtiment existant, dépasse en situation de droit de 20m² les 200m² autorisés par le permis de lotir;
      - L'emprise suite au nouveau projet est significativement augmenté de plus de 20m², et ce, dû d'une part à l'isolation par l'extérieur et d'autre part, dû à l'agrandissement du bâtiment existant;
      - Cependant cette emprise doit encore être augmentée, considérant que la demande n'a pas tenu compte des emprises ajoutées de la piscine et de la pergola, donc au total près de 70m² en plus de ce qui est autorisé;
  - Article n°II.3.a - Gabarit des constructions (hauteur) :
    - La hauteur est de 6,90m et dépasse la hauteur prévue par le permis de lotir d'1,40m, ce qui est significatif et impactant pour une parcelle de fond;
    - Rehaussé davantage avec l'installation des panneaux photovoltaïques sur la toiture plate du 1er étage;
    - La maison existant à une hauteur de faîte maximum de 4,99m;

- application de l'article 126§11,2 du CoBAT : demande de dérogation suivante à l'article 12 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme concernant les zones de cours et jardins :
  - En situation de fait, une borne de recharge électrique a été installée au niveau de l'aire de manœuvre et comporte de ce fait, un autre emplacement de parking extérieur, ce qui ne peut être acceptable;
  - En effet, ce parking aménagé en zone de jardin ne répond pas aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme;
  - Considérant par ailleurs que la recharge des véhicule peut se faire dans le garage existant, il y a lieu de supprimer l'emplacement en zone de cours et jardin;

Considérant que la demande s'apparente à une démolition / reconstruction et qu'il n'est fourni aucun justificatif pour la démolition d'autant d'éléments, ni en terme de structure ni en terme d'habitabilité. Il est attendu une motivation davantage étayée par des experts;
Considérant que la nouvelle construction a été projetée sans tenir compte du permis de lotir et rompt avec la typologie du permis de lotir;
Considérant que les matériaux doivent être revus en proposant davantage de matériaux pérennes;
Considérant que les constructions sont trop nombreuses, et que les impacts sur la parcelle en terme d'imperméabilité et le déficit de zones de pleine terres maintenues et d'une trop grande emprise;
Considérant que cet impact pourrait être équilibré par l'aménagement de toiture végétalisée;
Considérant que la majorité des dérogations n'ont pas été sollicitées;
Considérant que le projet doit être revu en rationalisant les volumes de l'habitation;
Considérant que la demande doit répondre au Règlement Communal en matière de gestion des eaux pluviales;
Considérant par ailleurs, que la zone de jardin doit être remise en pristin état, il y a lieu de supprimer la borne de recharge électrique ainsi que l'emplacement de parking extérieur;
Considérant que la demande telle qu'introduite a été modifiée (indice A du 27/02/2025) d'initiative par le demandeur en application de l'article 126/1 du CoBAT par le dépôt de documents modifiés en date du 15/03/2025 :

- En ce qui concerne la démolition :
  - De manière plus franche, la demande porte sur une démolition et reconstruction et à cette fin, joint à la demande modifiée une étude TOTEM et un rapport d'un bureau d'ingénieur portant sur une étude de stabilité;
  - L'étude TOTEM transmise fait une étude comparative entre la rénovation et la nouvelle construction, sans détailler qu'en rénovation certains éléments peuvent être soit réutilisés soit déconstruits et sans indiquer l'impact de la démolition avant la reconstruction;
  - Considérant donc qu'il faudrait s'assurer que l'étude comparative a bien considéré l'ensemble des interventions nécessaires dans les deux simulations et plus particulièrement que la démolition complète de la maison existante a bien été prise en considération dans la version « villa-nouveau »;
  - Le rapport en stabilité s'est fait sur base d'une analyse uniquement visuelle sans réalisation de sondage ou autre technique permettant de réellement analyser la capacité de la structure à résister à des éventuelles rehausses et/ou extensions;
  - Ce rapport conclu qu'au regard des plans du futur projet et de l'importance et lourdeur des travaux à prévoir, il ne peut s'agir que d'une démolition/reconstruction;
  - Considérant que suivant l'analyse de l'ingénieur ayant rédigé le rapport, une rénovation semble cependant possible pour un programme de modifications moindre et notamment si la reprise en sous-œuvre pour créer un niveau de sous-sol est évitée;
  - Considérant que la rénovation de l'existant même sans ajout d'un sous-sol nécessiterait néanmoins des interventions importantes pour pérenniser la structure, à savoir le remplacement des pannes de toitures sous dimensionnées, le renforcement des maçonneries et des fondations existantes par endroit, la réalisation d'une poutre de ceinture sur l'ensemble du bâtiment, le démontage des briques de parements;
  - Considérant que le plancher de l'étage devrait être également être remplacé pour être remonté car les chambres ne présentent actuellement qu'une hauteur de 2,15m sous plafond;
- En ce qui concerne le gabarit des constructions :
  - L'avis défavorable avait été motivé, entre-autre, par rapport au gabarit de la nouvelle habitation, et qu'il y avait lieu de rationaliser les volumes, afin de davantage correspondre au bon aménagement des lieux;
  - La pergola a été supprimée et l'emprise est très légèrement réduite afin de rester dans le périmètre constructible;

- La surface au sous-sol passe de 60m² à 140m², nécessitant davantage de déblais dont la réutilisation n'est aucunement indiquée dans les documents;

- En ce qui concerne les aménagements de jardin :
  - L'arbre au droit de la construction de l'habitation est toujours prévu comme étant à abattre mais l'arbre au droit de l'implantation initiale de la piscine est maintenu, suite à la réduction et au déplacement de la piscine;
  - Cependant, le plan d'implantation du projet modifié n'indique plus ni la position ni l'essence de l'arbre qu'il est prévu de planter en compensation de l'abatage du pommier et il convient donc de reprendre ces informations sur les plans comme c'était le cas dans la demande initiale;
  - La terrasse reste également fort proche d'un second arbre (érable) qu'il est prévu de maintenir et il conviendrait de prévoir davantage de distance par rapport à celui-ci de manière à ne pas mettre en péril son développement;
- En ce qui concerne le maintien des dérogations au permis de lotir :
  - Maintien de la dérogation à l'article n°I.III.a et ajout d'une nouvelle dérogation, par ailleurs non sollicitée, n°I.III.b, concernant la zone de jardin en matière d'aménagements et de nivellements de plus de 50cm :
    - La pergola a été supprimée ainsi que la plupart des terrasses;
    - La terrasse au droit de la piscine a été réduite d'environ 46m², la piscine a été réduite d'environ 10m² et rapprochée du volume bâti, permettant de maintenir l'un des deux arbres initialement abattus;
    - La dérogation est cependant maintenue en raison de la présence d'une construction de piscine qui reste non nécessaire à l'affectation de la zone;
    - Cependant, considérant que bien que le permis de lotir ne prévoit pas de piscine, il ne les exclut pas expressément;
    - Considérant la limitation des terrasses et la réduction de la piscine du projet tel que modifié, une surface de 41m² (hors margelles et terrasse) pour une piscine au sein d'une parcelle végétalisée de plus de 23a, est plus raisonnable et peut donc s'envisager;
    - Cependant le projet modifié prévoit d'augmenter significativement le niveau du sous-sol avec l'ajout d'une salle de fitness et d'un espace polyvalent, à savoir une augmentation de plus du double de la surface, passant de 60m² initialement à environ 140m²;
    - Afin d'apporter de l'éclairement et sans-doute une ventilation au local fitness, une baie est aménagée en sous-sol ce qui nécessite de descendre les terres sur plus de 1,50m du niveau naturel du terrain;
    - Cette nouvelle dérogation à l'article n°I.III.b est peu acceptable considérant la volonté du permis de lotir de limiter les impacts au niveau du jardin, d'autant plus qu'elle se fait au profil d'un local accessoire à l'habitation et que celle-ci dispose déjà de superficies d'habitation importantes hors sol;
  - Maintien de la dérogation à l'article n°I.IV.b concernant les matériaux de parement et à l'article n°I.IV.c concernant les toitures :
    - Les matériaux proposés dans la demande initiale sont globalement maintenus ormis que les crépi et le parement en béton sont remplacées par un enduisage à la chaux de teinte claire;
    - Au regard de l'environnement boisé et vu les teintes claires proposées pour le bardage bois et l'enduit qui s'intègrent au contexte bâti environnant, ces matériaux peuvent être envisagés;
    - En revanche, l'ensemble des menuiseries et les bardages métalliques de teinte anthracite, ainsi que les briques noires au niveau de certains éléments structurels, sont maintenus et engendrent toujours une rupture par rapport à l'unité de l'ensemble ainsi que du bâti environnant, et ce contrairement au prescrit du permis de lotir;
    - Les éléments en briques ainsi que les châssis ont un impact moindre au regard de l'ensemble du projet et peuvent s'envisager;
    - Au contraire, le bardage métallique noir tranche tant d'un point de vue de la matérialité qu'en terme de coloris avec le contexte environnant, avec d'autant plus d'impact qu'il est situé sur la zone d'entrée de la maison;
    - Considérant de plus la multiplicité des matériaux déjà proposés dans le projet, il conviendrait de revenir à un parement de teinte plus claire et dans la continuité des matériaux déjà utilisés;
    - De même le projet modifié conserve les toitures plates et ne prévoit d'en végétaliser qu'une partie, alors qu'il avait indiqué que celles-ci devaient être dans leur ensemble végétalisées;
    - Ce type de végétalisation est par ailleurs compatible avec la pose de panneaux solaires et/ou photovoltaïques;

- Cependant vu la superficie important des toitures, la volonté du demandeur de ne pas risquer d'encrasser les eaux pluviales destinées à un usage domestique avec l'eau provenant des toitures vertes est raisonnable et un mixte entre toiture verte et toiture en gravier clair tel que proposé est envisageable;

- Maintien de la dérogation à l'article n°II.2 - implantation :
  - L'emprise du bâtiment, structure et isolation comprise, est revue afin de rester dans le périmètre constructible;
  - La surface bâtie maximum du permis de lotir n°172 de 1968 est de 250m2;
  - Ce permis de lotir remplace effectivement le permis de lotir n°27 qui n'autorisait qu'une surface bâtie maximum de 200m2;
  - L'emprise des constructions projetées, indiquée au niveau du cadre VI, ne prend en compte que celle du bâtiment, sans tenir compte de la surface du patio qui doit être compté dans la surface bâtie maximum telle qu'autorisée par le permis de lotir car celui-ci est enclavé dans la construction. Il pourrait donc être fermé à terme et participe à l'étalement de la construction et donc à l'augmentation de son gabarit et de l'emprise générale de la construction sur la parcelle;
  - La modification du permis de lotir de 1958 étant déjà généreuse et ayant déjà été augmentée par rapport au précédent permis de lotir et à partir du moment où le projet consiste en une démolition/reconstruction, il y a lieu de réduire davantage le projet de manière à conserver une surface bâtie maximum de 250m2, patio compris;
- Article n°II.3.a - Gabarit des constructions (hauteur) :
  - En prenant le niveau naturel du terrain, les hauteurs varient entre 6m et 6,90m, au niveau de la demande initiale;
  - Considérant que le projet dans ses deux versions augmente ces hauteurs de 30 à 40cm, aggravant d'autant la dérogation et induisant un dépassement de plus d'1,80m en fonction du niveau naturel du terrain, et en considérant que le niveau de terrain est sur sa majeure partie rabaissée de parfois jusqu'à un peu plus de 45cm, amenant le dépassement à près de 2m des 5,5m autorisés par le permis de lotir;
  - Considérant qu'un petit effort a été consenti au niveau de la hauteur sous corniche, à savoir 10cm;
  - Considérant que du fait des toitures plates, la hauteur de faite est égale à la hauteur sous corniche, que le dépassement du gabarit général autorisé en toiture pente est relativement réduit et que cette parcelle est située en fond du lotissement, cette dérogation peut être acceptée;

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

- Apporter des précisions concernant la méthode de calcul et les postulats de départs utilisés pour l'élaboration de l'étude TOTEM et plus spécifiquement démontrer que la démolition de l'existant a bien été prise en compte dans l'impact global du projet de nouvelle villa de façon à assurer l'objectivité de cette étude;
- Supprimer la modification du relief du sol engendrée par l'extension du sous-sol et la baie qui y est ajoutée dans le projet modifié de manière à supprimer la dérogation ainsi induite;
- Renoncer au bardage métallique noir et proposer une alternative de parement (type bardage bois) qui soit davantage intégrée dans le contexte et de sorte à éviter la multiplication des matériaux;
- Se conformer à l'avis du service Environnement de la commune du 16/05/2025 sur la demande modifiée repris plus haut et joint à la demande;
- Indiquer sur les différents plans la position et l'essence de l'arbre qu'il est prévu de planter en compensation de l'arbre abattu comme cela avait été prévu dans le projet initial (charme à planter);
- Réduire la surface au sol de la construction, de manière à rentrer dans la superficie maximale autorisée par le permis de lotir, à savoir 250m2 au sol, le patio devant ici être compris dans cette emprise car sa configuration permet de le couvrir et qu'il impact le gabarit global de la construction;
- Ajuster le dessin de la terrasse à proximité de l'arbre (érable) afin de sortir de l'emprise de sa couronne et assurer ainsi sa pérennité;

Considérant que la demande telle que modifiée a été amendée (indice C du 30/05/2025) d'initiative par le demandeur en application de l'article 126/1 du CoBAT par le dépôt de documents modifiés en date du 18/08/2025 :

- En ce qui concerne la justification de la démolition en vue d'une reconstruction :
  - L'étude Totem a davantage pris en compte les réalités des deux options et une conclusion est jointe, déterminant que les deux pistes, la démolition et reconstruction ou la rénovation lourde, ont un impact quasiment similaire;

- <u>En ce qui concerne les modifications au niveau des abords</u> :
    - Le terrain n'est plus nivelé au droit d'une baie du sous-sol étendu, et la dérogation à l'article n°I.III.b, concernant les nivellements de terrains en zone de jardin, est supprimée;
    - Le pommier abattu est remplacé par un Charmes, implanté à 4m par rapport à la limite du lot n°02 et à 2m par rapport à la limite par rapport au chemin d'accès;
    - La terrasse est reculée afin de sortir de l'emprise du système racinaire de l'Erable Sycomore à conserver;
    - Cependant la demande n'indique aucune mesure de protection lors du chantier pour préserver le système racinaire de l'Erable sycomore ;
- <u>En ce qui concerne les normes environnementales</u> :
    - Les conditions émises par le service de l'Environnement, portent principalement au moment de la mise en œuvre du permis d'urbanisme;
    - Ces remarques devront faire l'objet de toute l'attention au moment du chantier et pour l'occupation future du site;
- <u>En ce qui concerne l'emprise, et la dérogation maintenue, à l'article II.2 - Implantation, du permis de lotir</u> :
    - Il peut en effet être admis que la surface du patio soit sortie de l'emprise, en raison de la surface perméable et non couverte d'environ 22m²;
    - Cependant, les calculs de l'emprise restent imprécis et ne tiennent toujours pas compte de certaines constructions;
    - En tenant compte d'une emprise maximale de 250m², dont la définition est « la projection verticale sur le sol de l'ensemble du volume d'une construction, y compris les éléments qui dépassent, comme les débords de toiture et les avant-toits » et suivant le calcul suivant :
        - **Bâtiment (auvents compris)** : 312m². Avec déduction, du patio, 22m², du vide sur terrasse, 5,6m² et du percement dans l'auvent d'entrée, 1,80m² : **282,60 m²;**
        - **Terrasse** (partie partiellement sous le niveau naturel du sol et ayant nécessité des déblais de terre) : **36m²;**
        - **Piscine** (Hors margelles) : **41m²;**
        - **Avec un total de 359,60m²;**
    - Considérant que même en ne tenant compte que de la surface d'emprise du bâtiment, patio et percements au sein des auvents déduis, telle que définie, la surface maximale d'emprise est largement dépassée avec un surplus d'environ 33m², et ce en plus d'une partie de la terrasse et de la piscine, le surplus est porté à presque 160m²;
    - Considérant cependant que la dérogation à l'article n°I.III.a (zone de jardin) du permis de lotir avait été accordée en présence du représentant du Fonctionnaire Délégué aux motifs qu'une réduction significative des constructions, emprises et imperméabilisations, de 46m² pour les terrasses et de 10m² pour la piscine, en plus d'un rapprochement vers le bâtiment ainsi que la suppression de la pergola, et suivant la motivation d'une meilleure intégration au sein d'une parcelle végétalisée de plus de 23a ;
    - Dès lors, il peut être considéré que ces constructions en zone de jardin, à savoir la piscine et les terrasses, soient sorties des calculs de l'emprise afin d'analyser la surface totale d'emprise au regard de l'article II.2 du permis de lotir, concernant les implantations ;
    - En ne comptant, dans les surfaces d'emprise, uniquement la construction de l'habitation (suivant les calculs ci-dessus), l'emprise déroge encore de 32,60m² ;
    - Considérant que cette dérogation est de l'ordre d'environ 1% de dépassement, celle-ci peut être accordée ;

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;

<u>Considérant que la mise en œuvre du permis doit être soumise à la condition suivante :</u>

- Fournir, au Service Vert, une note technique sur l'aménagement des protections d'arbres durant le chantier afin d'assurer la conservation de l'érable sycomore et des autres arbres proches;

<u>Avis FAVORABLE</u> <u>unanime</u> de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, avec octroi de dérogations à l'article II.2 du permis de lotir.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 12/11/2025
objet n° 02

Dossier 16-48253-2025 - Enquête n° 227/25
Situation : Avenue Moscicki 15
Objet : rénover une villa unifamiliale, modifier des lucarnes en façade latérale droite, modifier des baies en façades (RDC) et en intérieur, modifier les teintes des façades et remplacer certaines menuiseries, mettre en conformité la terrasse existante, la modification de l'implantation et l'agrandissement de la cave, abattre 2 conifères

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-48253-2025 introduite en date du 08/07/2025;
Vu que la demande telle qu'introduite vise à rénover une villa unifamiliale, modifier des lucarnes en façade latérale droite, modifier des baies en façades (RDC) et en intérieur, mettre en conformité la terrasse existante, la modification de l'implantation et l'agrandissement de la cave, abattre 2 conifères sur le bien sis avenue Moscicki 15;
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) dénommé PPA 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 :
motifs inhérents à l'application d'une règlementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci :
demande régie par un plan particulier d'affectation du sol et/ou un permis de lotir :

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
  - non-respect de l'article n°0.7 - Plantations existantes qui prescrit "*Les plantations existantes doivent être conservées, conformément à la réglementation en vigueur. […] Tout abattage d'arbres à haute tige (c.à.d. tout arbre dont le tronc mesure, à un mètre de hauteur, 20cm de tour au moins et qui atteint au minimum 3,50m de hauteur) pour quelque raison que ce soit, doit faire l'objet d'une autorisation préalable du Collège des Bourgmestre et Echevins. Celui-ci peut imposer l'obligation de planter endéans les huit mois une 'essence indigène à haute tige*", en ce que le projet prévoit l'abattage de deux épicéas;
  - non-respect de l'article n°1.5 - Toitures qui prescrit "*Les lucarnes seront autorisées à raison de 2 maximum par 5m de développement de versant. Elles auront maximum 1,50m de large et l'espace entre les lucarnes ainsi que les limites latérales de la toiture, est de minimum 1 mètre*", en ce que la nouvelle lucarne a une large supérieure à 1,50m;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/10/2025 au 23/10/2025 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 :
08/07/2025 : dépôt de la demande;
21/08/2025 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

09/09/2025 : réception des compléments;
29/09/2025 : accusé de réception d'un dossier;
09/10/2025 au 23/10/2025 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;
12/11/2025 : 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 Vert sollicité en date du 22/09/2025 et émis le 06/11/2025 :

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

- *Préciser les replantations arborées et arbustives en compensation des 2 abattages en suivant les recommandations du Service Vert ;*
- *En accord avec les prescriptions du PPAS 51, un plan d'aménagement paysager doit être joint à la demande de permis de bâtir (échelle minimum du plan : 1/200). Ce plan doit renseigner :*
  - *Le relief existant avec mention des courbes ou des cotes de niveau ;*
  - *Les modifications de relief par des coupes indiquant le relief actuel du terrain et le profil projeté, avec indications cotées des remblais ou déblais par rapport aux terrains voisins ;*
  - *Les constructions existantes et projetées ;*
  - *L'implantation des arbres, leur essence, leur dimension (circonférences du tronc prise à 1 m du sol), diamètre de la projection de la couronne au sol, ceux à maintenir et ceux à abattre pour permettre la construction projetée ;*
  - *Les plantations à réaliser.*
- *Prévoir une note technique pour la conservation du hêtre pourpre et de tous les autres arbres de la parcelle.*

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

Arbres à haute-tige :

Considérant que :

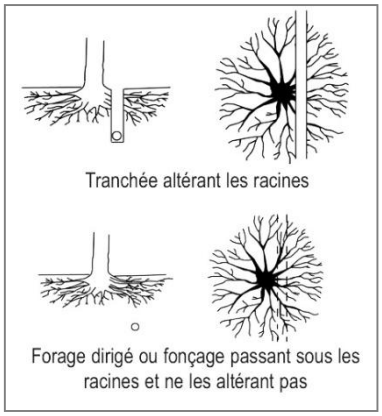
- *Le projet prévoit l'abattage de 2 sujets haute-tige, à savoir deux épicéas de 110 et 145 cm de circonférences en concurrence directe avec un hêtre pourpre implanté en fond de parcelle.*
- *Ces deux arbres sont en forte compétition avec le grand hêtre et présentent une couronne très asymétrique et défoliée. De par leur implantation et leur essence ces sujets continueront à être supplantés par le grand arbre proche et leurs conditions sanitaires ne feront que décliner à l'avenir, ils ne présentent donc pas d'avenir.*
- *Ces abattages conservent néanmoins les écrans verts délimitant la parcelle, en accord avec la prescription 0.7 du PPAS 51. Une attention particulière a également été apportée à la conservation des plus gros sujets, l'ensemble des autres arbres étant maintenus.*
- *Le projet ne prévoit pas de replantations, et ce à l'encontre de la prescription 0.7 du PPAS 51 et de la politique communale « d'un arbre abattu, un arbre replanté ». Il convient dès lors de prévoir des replantations en compensation des abattages en suivant les recommandations du Service vert en annexe.*
- *D'après les prescriptions du PPAS 51 un plan d'aménagement paysager doit impérativement être joint à la demande afin de préciser de façon détaillée le réaménagement des abords de la parcelle (niveaux, essences et gabarits des replantations, etc.).*
- *Compte tenu des mesures particulières de protection et du caractère arboré de la parcelle, la conservation des arbres est un élément primordial du projet d'aménagement. Aussi est-il essentiel de fournir une note technique détaillant l'ensemble des mesures de protection qui seront à mettre en œuvre tout au long du chantier pour le maintien du hêtre pourpre et de l'ensemble des autres sujets à conservés.*

Conditions d'exécution du permis d'urbanisme, à joindre sous forme d'annexe au permis :

Décompactage et fouilles dans le système racinaire

Principes généraux :

- *Tous les travaux de terrassement situés sous l'emprise des couronnes des arbres devront être faits via la technique de décompactage pneumatique dite du « airspade » et veilleront à limiter au maximum les dégâts aux systèmes radiculaires rencontrés.*
- *Tous travaux de pose d'impétrants ou d'autres éléments passant sous les racines d'arbres sont à réaliser par fonçage ou forage dirigé. Ce moyen permet de ne pas couper les racines et de limiter les blessures. Il est recommandé de faire le forage à une profondeur minimale de 60 cm pour passer sous les racines et de prévoir les puits d'entrée et de sortie en dehors des zones sensibles (couronne projetée au sol).*
- *Toute coupe inévitable dans le système racinaire des sujets à conserver se fera dans les règles de l'art, perpendiculaire à l'axe de l'organe, de la façon la plus propre possible et via des outils de coupe stérilisés et adaptés à leurs dimensions (sécateur, scie égoïne, etc.).*



Protection des arbres et attestation de conformité de chantier

Principes généraux :

Tout arbre de haute-tige indiqué comme à conserver dans le permis d'urbanisme et se situant dans un rayon de 15 m du chantier devra faire l'objet de mesures de protections particulières comme défini ci-après.

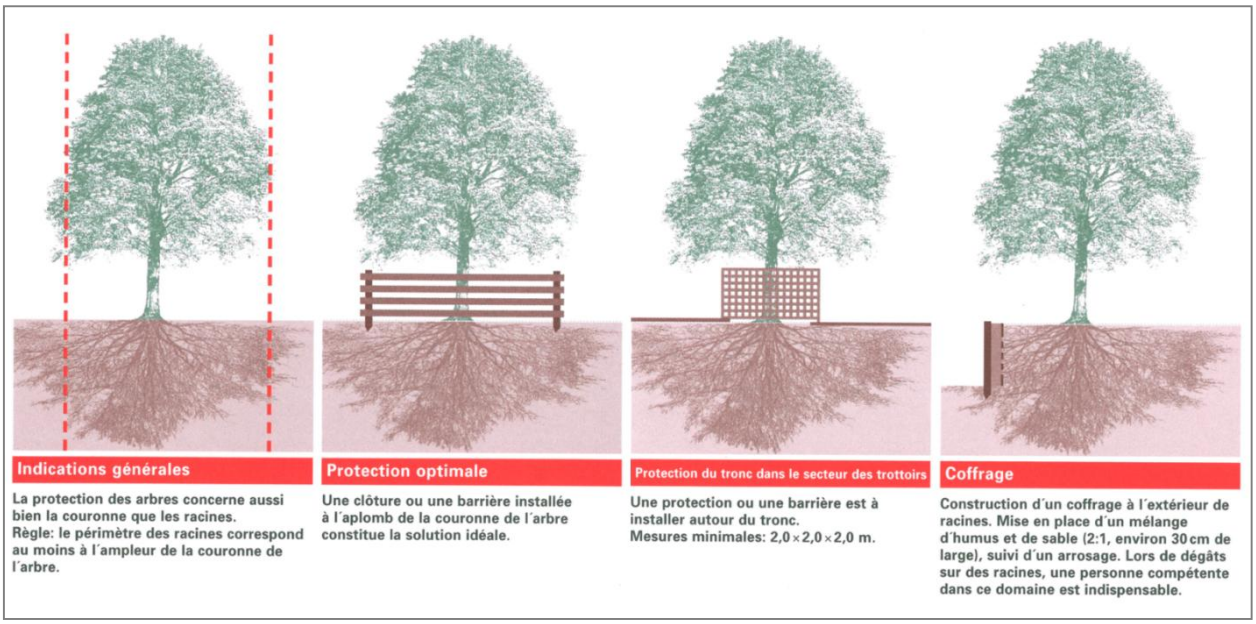
Ces recommandations sont également valables pour tout arbre de haute-tige situé sur une parcelle adjacente et dont la couronne empièterait sur la zone de protection du chantier.

Il sera également porté une attention particulière à l'implantation et à la protection des arbres d'alignements de voirie lors de la planification et de la création des accès de chantier.

Modalités :

- *Durant toute la durée du chantier, les arbres sont protégés par une clôture ou une palissade interdisant toute circulation de véhicules ou dépôt de matériaux sous les couronnes. Cette protection est à installer avant le début du chantier.*

- *Les clôtures ou palissades sont en bois ou en métal (par exemple, des grilles de chantier rigides), d'une hauteur minimum de 2 mètres, fixées de façon à ne pas pouvoir être renversées. Elles devront rester en place jusqu'à la fin du chantier.*
- *Dès que les protections sont mises en place, le responsable du chantier ou son représentant sollicite sans délai auprès du Service Vert de la Commune la délivrance d'une attestation de conformité du chantier en ce qui concerne la protection des arbres (adreesen@uccle.brussels).*
- *En cas de contrôle, si le responsable du chantier ou son représentant n'est pas en mesure de présenter cette attestation au délégué de l'administration, les travaux peuvent être immédiatement arrêtés jusqu'à ce que le titulaire du permis ait rempli cette exigence.*
- *Les travaux de terrassements sont effectués en dehors du périmètre des couronnes. Les travaux de déblais ou de remblais sont interdits au pied des arbres. Si des impératifs de construction rendent nécessaires la circulation à proximité des arbres (ex. : passage de canalisation), seul le creusement manuel avec passage sous les racines est autorisé et ce, après consultation d'un spécialiste qui étudiera les solutions techniques à mettre en œuvre.*



<u>Contacts</u> :
Le Service Vert de la Commune d'Uccle.
Avenue Paul Stroobant, 41 à 1180 Bruxelles
Téléphone : 02/605.16.83
Mail : adreesen@uccle.brussels

Arbres à haute-tige

Principes généraux :

- *Tous les arbres n'étant pas inscrit comme à abattre dans la demande sont à maintenir à tout prix, et ce compris les arbres d'alignements de voirie éventuels (on entend par arbre à haute tige un arbre dont le tronc mesure au moins 40 centimètres de circonférence à 1,50 mètre de hauteur, et qui atteint au moins 4,00 mètres de hauteur).*
- *En cas de replantation d'arbres, le Service Vert impose que la force de ces plantations soit d'au moins 10/12 cm de circonférence à la plantation. On privilégiera les essences participant activement à la biodiversité locale comme des plantes nectarifères, pollinifères, fructifères et/ou offrant des abris à la faune locale (petits rongeurs, oiseaux, insectes etc.).*
- *Le choix des essences d'arbres à haute-tige à replanter se fera principalement sur base des espèces reprises à « l'Atlas de la Flore Belge et Luxembourgeoise » ou via les listings de plantes recommandées en Région de Bruxelles-Capital (édités par Bruxelles Environnement et Natagora), dont est extrait le résumé ci-après :*
- *<u>Arbres haute tige</u> : Aulne, Bouleau, Cerisier, Charme, Châtaignier, Chêne, Cognassier, Erable, Frêne, Hêtre, Marronnier, Merisier, Noyer, Orme, Peuplier, Pommier, Poirier, Robinier, Saule, Sorbier, Tilleul, etc.*
- *Les replantations sont à effectuer au plus tard dans les 10 mois suivant la fin du gros œuvre du chantier et la finalisation des fosses de plantation, en respectant les distances légales de recul (2 mètres minimum par rapport au mitoyen), entre début novembre et fin mars.*
- *La plantation d'espèces dites invasives est strictement interdite.*

Période d'abattage

Principes généraux :

- *Vu l'article 68 § 1er de l'Ordonnance du 01/03/2012 relative à la conservation de la nature, tout abattage est interdit entre le 1er avril et le 15 août (sauf pour des raisons impératives de sécurité à définir avec le Service Vert).*

Elagage

Principes généraux :

- *Vu l'article 68 § 1er de l'Ordonnance du 01/03/2012 relative à la conservation de la nature, tout élagage est interdit entre le 1er avril et le 15 août (sauf pour des raisons impératives de sécurité à définir avec le Service Vert).*
- *Les opérations d'étêtage, de ravalement, de rapprochement, de réduction de la couronne ou encore de coupe des branches charpentières constituent des tailles radicales et sont strictement interdites. Seule la "taille douce" consistant à élaguer régulièrement de petites branches mal venues ou dépérissantes est autorisée.*
- *Au lieu d'évacuer le bois d'élagage, il est intéressant d'en faire des tas ou des fagots à installer dans les zones plantées de la parcelle (le bois en décomposition servira d'abri ou de garde-manger pour de nombreuses espèces d'oiseaux, de mammifères et aussi d'insectes).*

Recommandations concernant les souches et le bois d'élagage

Principes généraux :

- *Au lieu d'évacuer le bois d'élagage, il est intéressant d'en faire des tas ou des fagots à installer dans les zones plantées de la parcelle (le bois en décomposition servira d'abri ou de garde-manger pour de nombreuses espèces d'oiseaux, de mammifères et aussi d'insectes).*
- *Les souches seront dans la mesure du possible laissées sur place et coupées à un mètre du sol de façon à servir de support à des mousses, lichens ou autres champignons dont le rôle écologique est fondamental.*

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est un quartier résidentiel en ordre ouvert;
- Les maisons, de gabarits R+T ou R+1+T, sont généralement en briques avec des toitures à versants et s'implantent dans la verdure;
- La maison n°15 sur laquelle porte la demande est une maison unifamiliale en briques peintes en blanc composée d'un rez-de-chaussée et de deux niveaux sous toiture, ainsi qu'un sous-sol;
- La toiture est en ardoises à quatre versants. Elle comporte deux lucarnes superposées sur chaque versant, à l'exception du versant nord qui ne compte qu'une seule lucarne en partie basse;
- Les pièces de vie sont situées au rez-de-chaussée et les chambres à l'étage. Le sous-sol comprend le garage et les caves;
- La parcelle fait l'angle entre l'avenue Moscicki et le Bosveldweg. La maison s'implante dans l'angle nord-est de la parcelle et donne sur l'avenue Moscicki, avec un garage situé en demi-niveau par rapport à la rue. Un escalier longe l'allée de garage et permet de rejoindre le rez-de-chaussée de la maison;
- L'entrée principale est mise en valeur par la scénographie de cet escalier central qui donne sur un porche avec un encadrement de pierre travaillé et une porte en bois moulurée typique du style de la maison;
- La maison s'implante à une distance moyenne de 2,00m (entre 1,80 et 2,10m) de la limite mitoyenne avec le n°13 au lieu des 4m requis dans le permis à la construction (PU n° 16-11824-1941);
- Le jardin se développe à l'ouest et au sud, le long du Bosveldweg;
- En plus de la modification à l'implantation, la situation présente les différences suivantes par rapport à la situation de droit :
    - Déplacement de la terrasse côté sud plutôt qu'ouest précédemment;
    - Agrandissement de la cave;
- La maison de droite (n°13) est une maison en briques blanches de gabarit R+1;
- La maison de gauche (n°70 Bosveldweg) est une maison en briques rouges comportant deux niveaux avec toiture plate et qui s'implante tout en fond de parcelle;

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

- La mise en conformité des éléments suivants :
    - Modification de l'implantation du bâtiment;
    - Déplacement de la terrasse existante;
    - Agrandissement de la cave;
- La création d'une nouvelle lucarne en toiture en incluant la lucarne existante côté nord;
- La modification des baies au rez-de-chaussée;
- L'abattage de deux conifères (épicéa);
- Des adaptations de l'aménagement intérieur;
- La rénovation des façades comprenant :
    - La mise en peinture des briques rouges existantes de soubassement en noir;
    - La mise en peinture des volets et des châssis en noir;
    - Le remplacement de la porte d'entrée par une porte en aluminium lisse de teinte noir avec suppression du cintrage;
    - La mise en peinture du bardage des lucarnes en noir au lieu de blanc ou brun;

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

- La nouvelle lucarne s'implante côté nord, elle conserve les dimensions en hauteur et en profondeur de la lucarne existante donnant sur l'escalier mais élargit cette dernière de manière à faire la jonction avec la chambre n°3;
- Elle est réalisée en bardage bois de teinte anthracite avec une toiture en ardoises grises et des châssis en bois de teinte anthracite;
- Elle conserve la fenêtre existante donnant sur la cage d'escalier et propose une fenêtre identique en symétrie au niveau de la chambre 3. Trois fenêtres, plus petites et intégrées dans un bardage bois, assurent la jonction entre les deux;
- Une salle de douche et un dressing sont ajoutés dans cette lucarne;

<u>Considérant que la demande telle qu'introduite suscite les considérations particulières suivantes :</u>

- <u>en matière de programme :</u>
    - Considérant que la maison conserve sa disposition globale et que les réaménagements intérieurs se font à la marge de manière à améliorer le confort de l'habitation;
    - Considérant que la lucarne nouvellement créée permet d'agrandir la chambre 3 et d'installer une salle d'eau supplémentaire à cet étage;
- <u>en matière d'implantation et de gabarit :</u>
    - Considérant que l'agrandissement des caves s'est fait sous l'emprise du rez-de-chaussée et n'entraine pas d'augmentation de l'emprise du bâtiment;
    - Considérant que l'implantation du bâtiment ne respecte pas les plans d'époque en ce que la maison a été implantée à une distance moyenne de 2,00m des limites mitoyennes au lieu de 4,00m initialement prévu;
    - Considérant que l'implantation du bâtiment n'est donc pas conforme aux prescriptions du PPAS car elle se situe trop proche des limites mitoyennes;
    - Considérant cependant que la construction a été réalisée dans les années 40 avant l'entrée en vigueur du PPAS et que son implantation n'a pas été modifiée depuis;
    - Considérant que cette implantation date de la construction, que la maison de la parcelle voisine a été bâtie après celle concernée par la demande et qu'elle s'est donc implantée en conséquence sur son propre terrain;
- <u>en matière d'aménagement extérieur :</u>
    - Considérant que la terrasse a été déplacée latéralement, côté sud, ce qui permet de profiter d'un meilleur ensoleillement et d'un meilleur rapport au jardin qui se développe de ce côté;
    - Considérant que l'ajout de l'escalier permet un accès direct au jardin depuis les pièces de vie en passant par la terrasse;
    - Considérant que toutes ces modifications datent de la construction comme en atteste les photographies aériennes de 1953;
- <u>en matière de façades :</u>
    - Considérant que le projet prévoit la remise en peinture des menuiseries (châssis, portes, volets et bardage des lucarnes) et des briques de soubassement en teinte anthracite;
    - Considérant que la mise en évidence de certains éléments avec une teinte plus foncée peut amener un contraste intéressant aux façades de cette maison;
    - Considérant cependant que la remise en peinture telle que proposée suscite diverses objections :
        - La couleur noire ne réfléchit pas la lumière, ce qui rend la lecture des divisions moins évidente dans les perspectives de la rue et gomme les détails des menuiseries;
        - Au niveau des châssis, les divisions des châssis participent à la typologie du bien et au cachet de la maison, il est donc essentiel de conserver cette lecture en proposant une teinte plus nuancée;
        - Au niveau des lucarnes, le projet prévoit de repeindre tous ces bardages en teinte anthracite ce qui donne donc des lucarnes entièrement noires tant au niveau des faces, que des joues et des châssis;
        - Cette teinte sombre indifférenciée appauvrit la lecture de la façade et alourdit visuellement les lucarnes, ce qui n'est pas souhaitable étant donné leurs gabarits importants (deux niveaux de lucarnes et dimensions supérieures à celles autorisées par le PPAS);
        - Considérant qu'au niveau du cadre des lucarnes, une teinte plus foncée qui s'intègre à la toiture peut être envisagée mais que les menuiseries ainsi que les planches d'habillage des faces avant doivent être conservée en blanc/claire afin d'alléger visuellement ces lucarnes et de maintenir cachet de la maison;
        - Au niveau du soubassement, le projet prévoit la remise en peinture des briques de soubassement en noir et les briques entourant l'escalier en blanc ;
        - Considérant que ce soubassement a été réalisé comme un ensemble englobant les escaliers, la terrasse et le soubassement de la maison;
        - Considérant que morceler ce socle et prévoir des teintes différentes pour les escaliers, les terrasses et le soubassement constituerait une perte de cachet et d'identité de la maison, ce qui n'est pas souhaitable;
        - Il y a lieu de renoncer à la mise en peinture des briques du socle;

        - En ce qui concerne les volet, considérant qu'il s'agit d'objet décoratif appliqué, et qu'une teinte foncée peut apporter un contraste intéressant à cette façade la mise en peinture ne suscite pas d'objection;
    - Considérant que le projet prévoit également le remplacement des portes d'entrée et de garage;
    - Considérant que la nouvelle porte d'entrée principale est une porte lisse en aluminium de teinte anthracite qui supprime le cintrage de la baie;
    - Considérant que la porte existante est mise en valeur par une scénographie d'entrée avec un porche et un encadrement de pierre et que cette porte est un élément important de la scénographie d'entrée;
    - Considérant que la perte des détails et du cintrage de la porte d'entrée constitue un appauvrissement de celle-ci ce qui n'est pas souhaitable;
    - Considérant qu'il y a donc lieu de proposer une porte d'aspect mouluré qui respecte la typologie du bien et le cintrage existant;
    - Considérant que le remplacement de la porte latérale ne suscite en revanche pas d'objection, cette porte étant une porte de service non visible depuis l'espace public;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, Art. 126§11 - Dérogation à un PPAS :
    - dérogation à l'article n°0.7 (Plantations existantes) :
        - Considérant que la parcelle est très végétalisée et qu'elle comporte de nombreux arbres;
        - Considérant que les arbres qu'il est prévus d'abattre (2 épicéas) sont situés trop proche de la toiture en façade arrière et empiètent sur le développement d'un grand hêtre situé juste à côté;
        - Considérant donc que cet abattage a pour but de laisser davantage d'espace au hêtre existant et de protéger l'habitation;
        - Considérant que le projet ne prévoit pas de nouvelle plantations en compensation au motif du caractère déjà très boisé de la parcelle;
        - Considérant qu'il y a lieu de s'accorder avec le service vert concernant les mesures de compensation éventuelle au regard de la situation existante de la parcelle;
    - dérogation à l'article n°1.5 (Toitures (lucarnes)) :
        - Considérant que la nouvelle lucarne a une largeur de 6,53m, ce qui est supérieur à la largeur autorisée par le PPAS, à savoir 1,50m;
        - Considérant que cette largeur est dictée par la volonté de permettre un meilleur aménagement de la chambre 3 au 1er étage tout en conservant la fenêtre qui donne sur l'escalier et qui permet d'amener de la lumière naturelle à celui-ci;
        - Considérant que la toiture présente une pente très importante, ce qui limite fortement les espaces habitables à ce niveau;
        - Considérant qu'afin de compenser cette situation, la maison a été conçue dès l'origine avec des lucarnes sur chaque versant dont les dimensions sont toutes supérieures à celles autorisées par le PPAS, le bien ayant été construit avant l'entrée en vigueur de ce dernier;
        - Considérant donc que la lucarne respecte la typologie de la maison existante et peut s'envisager;

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

- Restituer une porte d'entrée en bois de teinte claire avec un motif respectant la typologie de la maison et le cintrage de la baie pour la porte d'entrée;
- Conserver des menuiseries en bois de teinte claire pour toutes les menuiseries en façade avant à l'exception de la porte de garage qui peut être en aluminium, ainsi que pour les châssis et les petits bois des lucarnes;
- Proposer une teinte qui s'accorde aux autres menuiseries pour les volets;
- Préciser les replantations arborées et arbustives en compensation des 2 abattages en suivant les recommandations du Service Vert;
- En accord avec les prescriptions du PPAS 51, completer le plan d'aménagement paysager (échelle minimum du plan : 1/200) avec les éléments suivants :
    - Le relief existant avec mention des courbes ou des cotes de niveau ;

    - L'implantation des arbres (sur l'ensemble de la parcelle), leur essence, leur dimension (circonférences du tronc prise à 1 m du sol), diamètre de la projection de la couronne au sol, ceux à maintenir et ceux à abattre pour permettre la construction projetée ;
    - Les plantations à réaliser en concertation avec le service vert concernant les mesures de compensation au regard des plantations déjà existantes sur la parcelle;
- Ajouter une note technique pour la conservation du hêtre pourpre et de tous les autres arbres de la parcelle;

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 d'adaptation de teinte et de menuiseries des façades;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le cachet de la maison sera davantage préservé et que l'aspect des lucarnes sera moins massif;

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'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, avec octroi de dérogations au plan particulier d'affectation du sol, articles n°0.7 et n°1.5 - et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 126/1 ou 191 du CoBAT.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 12/11/2025
objet n° 03

Dossier 16-48223-2025 - Enquête n° 224/25
Situation : Rue des Cottages 125
Objet : mettre en conformité la répartition des logements au sein de l'immeuble, mettre en conformité le remplacement des châssis en façade avant et isoler la toiture à versants et la toiture plate du 2ème étage

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE
Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-48223-2025 introduite en date du 24/06/2025;
Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité la répartition des logements au sein de l'immeuble, mettre en conformité le remplacement des châssis en façade avant et isoler la toiture à versants et la toiture plate du 2ème étage sur le bien sis rue des Cottages 125;
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) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement;

Vu que les mesures particulières de publicité (sous forme d'un avis de la Commission de concertation) ont été d'application sur base de la demande telle qu'introduite pour les motifs suivants :
- application de l'article. 207 §3, du CoBAT : demande portant sur un bien inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/10/2025 au 23/10/2025 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;
Considérant que la réclamation anonyme porte sur les aspects suivants :
- *la demande ne mentionne pas la mise en conformité du volume contenant le vestiaire (local vélo en situation projetée) qui n'a pas été autorisé dans les plans de 1912 (ce volume est barré). Sa non réalisation permettait d'offrir davantage de luminosité à la salle à manger*
- *le dessin d'un escalier en colimaçon semble avoir été dessiné pour répondre aux objections de la dernière concertation mais il apparait clairement que celui-ci ne sera pas réalisé. Celui-ci est totalement inconfortable (largeur étroite, nombres de marche important sans palier intermédiaire) – la porte donnant sur le palier au 1ier étage est d'ailleurs conservée, ce qui renforce l'idée que le duplex ne sera pas réalisé;*
- *il y a une erreur au niveau de la situation de droit au 1ier étage : la pièce arrière accueillait une cuisine et non un bureau;*
- *les plans de la situation projetée au R+1 précise en rouge l'ajout de garde-corps au droit de la toiture plate, laissant supposer l'aménagement futur d'une terrasse;*
- *Le nouveau projet soumis maintient un appartement duplex à ces deux niveaux alors qu'il avait été refusé par la commission de concertation de 2021 qui recommandait plutôt de prévoir un appartement duplex entre le 2ême et le 3ème étage. Ce nouvel aménagement ne respecte pas les prescriptions du titre 2 du RRU;*
- *Le projet prévoit de décaper et refaire le crépi beige de la façade arrière. Il est regrettable que le projet ne prévoit pas dans le cadre de ces travaux d'isoler par l'extérieur cette façade.*
- *Le bien est repris à l'inventaire, il y a lieu de ne pas accepter les châssis en PVC en façade avant;*
- *Pas d'avis siamu joint au dossier;*

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION
Délai initial prévu à l'accusé de réception : 160 jours;
Vu les actes et la chronologie d'instruction, dont :
24/06/2025 : dépôt de la demande;
04/08/2025 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

12/09/2025 : réception des compléments;
22/09/2025 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU
09/10/2025 au 23/10/2025 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;
12/11/2025 : 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 10/10/2025 :

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 1ier 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;*

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 22/09/2025. Considérant que cet avis devra être fourni avant la délivrance du permis d'urbanisme;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est essentiellement résidentiel, avec un bâtiment en ordre fermé, implanté aux alignements;
- L'immeuble faisant l'objet de la demande présente un gabarit R+2+toiture à versants et accueille en situation existante de **droit** (permis d'urbanisme n°16-8088-1912):
  - un appartement au rez-de-chaussée bien qu'il n'y ait pas de locaux destinés à accueillir une chambre;
  - un appartement à 1 chambre au 1er étage;
  - un appartement à 1 chambre au 2ème étage;
  - 3 mansardes dans les combles;
- En situation existante de **fait** et depuis 1989, le bien est réparti comme suit :
  - l'aménagement d'un duplex rez et 1er étage de 2 chambres, mais sans circulation verticale privative;
  - le maintien d'un simplex de 1 chambre au 2ème étage;
  - l'ajout d'un appartement type studio dans les combles en duplex (espace sous la pointe du toit au 4ème étage accueillant un bureau);
- au niveau des volumes bâtis, une extension a été réalisée en façade arrière sans autorisation (vestiaire) au niveau du rez-de-chaussée;

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

- La mise en conformité de la construction du volume bâti contre la mitoyenneté de gauche en façade arrière au rez-de-chaussée;
- La mise en conformité de la répartition des logements au sein du bâtiment et l'ajout de modifications en vue d'essayer d'améliorer leur habitabilité :
  - la création d'un escalier interne en colimaçon entre les pièces de vie au rez-de-chaussée et les pièces de nuit au 1er étage du duplex;

    - la mise en place de vélux (2 dans le versant arrière et 1 dans le versant avant);
- L'isolation de la toiture à versant et de la toiture plate du 2ème étage;
- La mise en conformité du remplacement des châssis en PVC en façade avant;

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

- Le bien a fait l'objet d'une demande de mise en conformité récente (PU 16-45960-2021) qui a fait l'objet d'un refus pour les raisons principales suivantes :
    - Le manque d'escalier interne entre le rez-de-chaussée et le 1er étage afin de créer un véritable duplex;
    - Le manque de local vélos facilement accessible;
    - Le manque de luminosité au niveau du nouveau logement crée au 3ème étage sous toiture;
- Le projet déposé tente de répondre aux différentes objections et est davantage qualitatif;

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

- en matière de programme :
    - bien que l'immeuble présente une typologie de maison unifamiliale, le plan de 1912 est sans équivoque et fourni la preuve qu'il existait 3 logements au sein de celui-ci (même si ceux-ci sont mal agencés et ne présentent aucune qualité d'habitabilité);
    - le projet conserve donc la densité initiale de 3 logements et améliore la situation;
- en matière d'implantation et de gabarit :
    - l'extension réalisée sans autorisation en façade arrière au rez-de-chaussée date de l'origine de l'immeuble (visible sur Bruciel en 1953) et peut faire l'objet d'une régularisation simplifiée en ce que la demande satisfait aux conditions de l'application de l'article 330§3 du CoBAT concernant les régularisations simplifiées pour les actes et travaux réalisés avant le 1er janvier 2000, en ce que :
        - Les actes et travaux sont conformes à la règlementation en vigueur (Le règlement général sur la bâtisse de la Commune d'Uccle, approuvé par le Conseil communal le 14/06/1948) où ils ont été exécutés;
        - Les actes et travaux n'étaient pas soumis, au moment où ils ont été exécutés, et ne sont pas soumis actuellement, à une évaluation de leurs incidences;
        - L'avis du SIAMU, demandé préalablement à l'introduction de la demande de mise en conformité ou de régularisation, est favorable;
    - la profondeur totale du bâtiment avec l'extension s'inscrit en-deça des ¾ de la profondeur de la parcelle et présente une profondeur inférieure à 20m et par conséquent se conforme au règlement général sur la bâtisse de la Commune d'Uccle, approuvé par le Conseil communal le 14/06/1948;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
    - la parcelle conserve un jardinet de ville qui est accessible depuis la cuisine de l'appartement du rez-de-chaussée. Aucune extension n'est demandée;
    - le projet prévoit de placer des garde-corps sur la toiture plate de l'extension du rez-de-chaussée afin de permettre à la propriétaire actuelle de pendre son linge. Cet accès peut être conservé car cette configuration ne déroge pas au code civil ;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
    - le projet prévoit un local vélo/poussettes facilement accessible, ce qui répond au bon aménagement des lieux;
- en matière de performances énergétiques des bâtiments :
    - le projet prévoit d'isoler les toitures et les lucarnes, ce qui est une démarche écologique qui est à encourager;
    - il est regrettable que le projet ne prévoit pas d'isoler la façade arrière;

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

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

- Bien que la typologie des lieux s'apparente davantage à une maison unifamiliale et que les superficies de ce bien (306m² hors-sol) serait davantage propice à une bi familiale, le nombre de logements proposés (3) correspond au nombre de logements autorisés en 1912 et qui constitue la situation de droit : le projet ne sur densifie donc pas la parcelle;
- En ce qui concerne l'appartement situé au rez-de-chaussée/1er étage : la proposition d'aménager un logement en duplex pouvant éventuellement accueillir une famille est judicieux avec la présence du jardinet de ville dont pourrait profiter les occupants;
- En ce qui concerne l'appartement situé au 2ème étage : celui-ci n'est pas modifié par rapport à la situation de droit;

- En ce qui concerne l'appartement situé au 3ème étage et exploitation de l'espace dans la pointe de la toiture au 4ème étage :
    - le projet propose la mise en place de vélux plus grands et à différents endroits afin de répondre aux exigences du RRU en matière de surface éclairante;
    - L'intervention conserve une intégration discrète en toiture et respecte l'harmonie de la façade arrière;

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

En ce qui concerne le motif d'avis de la Commission de concertation - application de l'art. 207 §1 al.4 du CoBAT (bien à l'inventaire) :

- Les châssis en façade avant ont été remplacés en PVC, les divisions d'origine ont été respectées (permis d'urbanisme 16-8088-1912);
- Le châssis du bow-window a été remplacé en modifiant les divisions;
- La porte d'entrée d'origine est conservée et est en bon état.
- La façade avant présente de belles qualités architecturales et le bien étant repris à l'inventaire, il y a lieu de retrouver son élégance en prévoyant des châssis en bois lors du futur remplacement de ceux-ci;

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

- Modifier l'erreur qui s'est glissée dans les plans de la situation de droit qui ont été redessinés dans la présente demande : remplacer « bureau » par « cuisine »;
- Modifier la légende en situation projetée au niveau de la façade avant : prévoir des châssis en bois (dont les divisions soient conformes aux châssis d'origine);

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé;
- d'être accessoires en ce qu'elles ne concernent que des détails mineurs;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la façade sera davantage élégante;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

Avis FAVORABLE unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, - 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 12/11/2025
objet n° 04

Dossier 16-48300-2025 - Enquête n° 234/25
Situation : Avenue Hamoir 17B
Objet : transformer une maison unifamiliale en créant deux extensions aux étages sans augmenter l'emprise du bâtiment, créer une piscine et un plan d'eau

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-48300-2025 introduite en date du 06/08/2025;
Vu que la demande telle qu'introduite vise à transformer une maison unifamiliale en créant deux extensions aux étages sans augmenter l'emprise du bâtiment, créer une piscine et un plan d'eau sur le bien sis avenue Hamoir 17B;
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) dénommé PPAS N°50 Hamoir-Observatoire approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 27/05/1999 et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

Vu que les mesures particulières de publicité (sous forme d'une enquête publique et avis de la Commission de concertation) ont été d'application sur base de la demande telle qu'introduite pour les motifs suivants :
motifs inhérents à l'application d'une règlementation 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°2.2 - densité (zone d'habitat en ordre ouvert secondaire) qui prescrit "Le rapport plancher/sol net (P/S net) est limité à 0,40", en ce que le P/S de la zone arrière du bâtiment atteint 46% de cette zone;
  - non-respect de l'article n°2.3 - Implantation (zone d'habitat en ordre ouvert secondaire) qui prescrit "L'implantation est libre dans la zone dont le périmètre est défini par une ligne parallèle à la limite parcellaire travée à une distance de 10,00m de celle-ci", en ce que l'extension des chambres au 1er étage est située à moins de 10m des limites mitoyennes;
  - non-respect de l'article n°2.4 - Gabarit (zone d'habitat en ordre ouvert secondaire) qui prescrit "la hauteur maximale est de un (1) étage sur rez-de-chaussée, soit deux (2) niveaux ou une hauteur de 7m maximum. Cette hauteur est mesurée du pied du mur de façade situé au point le plus bas du terrain jusqu'au bord supérieur de la corniche et sur le pourtour du bâtiment, cette hauteur ne peut dépasser 7m en aucun point, excepté un éventuel accès au garage en sous-sol. La forme de la toiture est libre. Cependant, la construction doit s'implanter entièrement dans un gabarit de forme pyramidale à 35° à établir du niveau naturel du sol au droit des limites mitoyennes des parcelles.", en ce que l'extension du bureau au 2ème étage constitue un troisième niveau et qu'elle dépasse, en limite latérale droite, le gabarit des 35° calculé depuis le niveau du sol de la limite mitoyenne;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/10/2025 au 23/10/2025 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;
Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *Dérogations aux articles densité, implantation et gabarit pour les lots de fond qui altèreraient l'équilibre urbanistique du quartier et son caractère aéré, verdoyant et peu dense;*
- *Augmentation du volume et de la hauteur des constructions visibles depuis les propriété voisine;*
- *Réduction des espaces verts et du caractère paysager des intérieurs d'ilot;*

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

06/08/2025 : dépôt de la demande;
19/09/2025 : accusé de réception d'un dossier incomplet;
21/09/2025 : réception des compléments;
03/10/2025 : accusé de réception d'un dossier complet;
09/10/2025 au 23/10/2025 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;
12/11/2025 : 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 10/10/2025 :

Considérant le projet à savoir transformer une maison unifamiliale en créant deux extensions aux étages sans augmenter l'emprise du bâtiment, créer une piscine à débordement et un plan d'eau;
Considérant qu'il est prévu

- *200m² toiture verte;*
- *Une CEP de 10m³ connectée aux WC et à l'arrosage et dont le trop plein est infiltré sur site via un système de baissières;*
- *Un plan d'eau naturel avec une profondeur hors gel;*
- *Une piscine à débordement qui semble non chauffée et non couverte, avec plage;*

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

- *Aux caractéristiques des installations techniques (PAC, filtration,…);*
- *à un probable éclairage sur le pourtour de la piscine;*
- *au volet prévu pour la piscine;*
- *à la gestion des eaux de piscine (vidange, back wash);*

Avis favorable à condition :

- *de ne pas rejeter les eaux de piscine à l'égout sauf les eaux de back wash s'il en est;*
- *de prévoir un volet de protection sur la piscine empêchant la chute de la faune **ou** de prévoir une rampe/pente permettant à la faune de sortir en cas de chute;*
- *pour le plan d'eau, d'également prévoir une rampe/pente permettant à la faune de sortir en cas de chute;*
- *de limiter l'éclairage de jardin à un éclairage de couleur ambrée, dirigé vers le sol et placé à faible hauteur (max 40cm);*
- *de faire une déclaration de classe 3 pour les installations techniques si leurs caractéristiques techniques le nécessitent (à voir avec le Service Environnement : permisenvironnement@uccle.brussels);*

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est majoritairement résidentiel avec des villas qui s'implantent sur des grandes parcelles dans la verdure;
- Dans ce quartier, l'avenue Hamoir est caractérisée par des villas qui s'implantent en deux strates :
  - des lots avants où les maisons sont généralement construites à l'avant, à proximité de la voirie et les jardins situés à l'arrière de la parcelle;
  - des lots de fonds situés au-delà de 40m par rapport à l'alignement et accessibles par des chemins d'accès depuis l'avenue;
- La maison n°17B sur laquelle porte la demande est une villa unifamiliale 4 façades qui a fait l'objet d'un permis de démolition/reconstruction en 2008 (PU n°16-38718-2008);
- Elle comporte deux étages avec des toitures plates. Le dernier étage est composé d'une boite qui occupe la partie avant et qui est posée sur le socle constitué par le rez-de-chaussée et le 1er étage;
- Bien qu'il ne s'agisse pas d'un lot de fond, elle s'implante en fond de parcelle et en partie au-delà de la limite des 40m du Plan particulier d'affectation du sol. La zone de jardin se développe ainsi à l'avant;
- Cette situation est un héritage de l'implantation de la villa initiale qui était préexistante au plan particulier d'affectation du sol;
- Afin de limiter les travaux à la zone d'accès et de ne pas modifier le talus planté, l'implantation a été conservée lors du permis de 2008;
- Le terrain présente une déclivité régulière qui monte depuis la rue vers le fond du terrain;
- La parcelle comporte de nombreux arbres qui sont essentiellement situés sur le pourtour du terrain formant un écran végétal avec le voisinage;
- L'accès au garage se situe à l'arrière et la maison comporte donc un accès latéral similaire aux terrains de fond;
- La parcelle est longée des deux côtés par les accès aux lots de fond des n°17A et 19. Le n°19 s'implante à l'arrière du bien concerné par la demande. C'est un bâtiment de gabarit R+1 avec un étage en recul supplémentaire;

- Au-delà des chemins d'accès, se trouvent à gauche les N°19B et 19C qui s'inscrivent dans une villa de gabarit R+1 avec des toitures plates;
- La maison de droite (n°17) est une maison mitoyenne 3 façades de gabarit R+1+combles;

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

- Transformation de la loge concierge en espace détente au sous-sol impliquant des modifications structurelles;
- Transformation de la cave de rangement en espace Wellness et création d'un escalier extérieur menant au rez-de-chaussée côté droit et permettant un accès direct depuis l'espace Wellness et le local technique à la piscine;
- Aménagement d'un plan d'eau naturel d'une superficie de 17,2m^2 dont le trop plein est relié à la citerne de récupération des eaux pluviales existantes;
- Déconnection du trop-plein de la citerne et renvoi vers des baissières d'infiltration sur le terrain;
- Création d'une piscine à débordement d'une superficie de 45,5m^2;
- Mise en conformité de quelques modifications extérieures au niveau du perron (18,5m^2 en situation de droit et 15,3m^2 projeté) et du chemin d'accès (225m^2 existant au lieu de 216m^2 en situation de droit);
- Extension au 1er étage en façade arrière pour créer deux nouvelles chambres avec salles de douches à la place de la salle de jeu;
- Extension au 2ème étage en façade arrière afin d'agrandir l'espace bureau et d'ajouter une espace de fitness;
- Mise en place d'une toiture verte sur la toiture du 2ème étage;
- Remplacement du bardage bois horizontal aux étages par un bardage zinc vertical similaire au reste de l'habitation;

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

- L'espace détente au sous-sol se compose d'une salle de jeu/home cinéma et d'une bibliothèque avec maintien d'une cuisine d'appoint. Les ouvertures de murs porteurs permettent de relier davantage les espaces entre eux;
- Le plan d'eau a une superficie de 17,25m^2 (2,00m x 8,62m) et s'implante du côté avant droit de la maison, le long de la baie vitrée du salon de réception et en partie sur la terrasse existante;
    - La piscine à débordement a d'une superficie de 45,5m^2 en comptant les margelles et les débordements (3,00m x 13,00m hors margelles). Elle s'implante du côté avant gauche de la maison;
    - La terrasse est légèrement modifiée et réduite pour tenir compte du nouvel aménagement et de la terrasse existante qui diffère de la situation de droit (75,5m^2 existant et 61m^2 projeté);
    - Les extensions aux étages seront réalisés avec le même bardage zinc que l'existant, les hauteurs d'acrotères s'alignent sur les hauteurs existantes de manière à former un ensemble totalement cohérent;
    - Les toitures seront végétalisées;

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

- Considérant que la maison existante présente une dérogation à l'implantation en ce qu'elle ne respecte le retrait latéral droit sur la zone au-delà de 40m;
- Considérant que cette situation découle de l'historique du bien et de la volonté à l'époque de conserver l'accès au garage et le talus planté;
- Considérant que cette implantation particulière engendre des contraintes supplémentaires pour les modifications apportées par le projet;
- Considérant également que la toiture plate a été autorisée dans le précédent permis afin de mettre en place des toitures vertes et d'apporter une esthétique contemporaine;

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

- <u>en matière de programme :</u>
    - Considérant que la transformation de la loge concierge en salle de jeu et l'aménagement de l'espace détente s'accordent au programme de cette maison unifamiliale cossue;
    - Considérant que la loge concierge était accessoire au logement;
    - Considérant que ces modifications sont intérieures;
    - Considérant que l'ajout d'un wellness en cave s'inscrit dans le sous-sol existant à l'exception de l'ajout d'un escalier en zone latéral permettant de rejoindre cet espace depuis la piscine sans devoir traverser la cuisine;

        - Considérant que cet escalier ne suscite pas d'objection car il se limite aux dimensions minimales, qu'il s'inscrit dans la zone d'implantation autorisée par le PPAS et qu'il n'impactera pas le contexte environnant;
- <u>en matière d'implantation et de gabarit :</u>
    - Considérant que la toiture verte au 1er étage à droite est remplacée par une toiture terrasse;
    - Considérant que cette terrasse s'inscrit dans les limites définies par le PPAS;
    - Considérant qu'elle s'implante en façade avant et que son impact est limité sur les fonds voisins car la maison est implantée en fond de parcelle alors que la maison voisine est située à l'avant;
    - Considérant également que la parcelle est bordée d'arbres qui forment des écrans végétaux par rapport aux propriétés voisines;
- <u>en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :</u>
    - Considérant que les aménagements extérieurs prennent place à proximité de la maison et en dehors des zones plantées et des arbres existants sur la parcelle;
    - Considérant que l'occupation du sol reste limitée, soit environ 17% (en déduisant le chemin d'accès de la surface de la parcelle comme précisé dans le calcul pour les lots de fond);
    - Considérant que cette occupation est proche des 16,6% autorisé pour les lots de fond et reste en dessous des 20% autorisés sur la zone avant;
    - Considérant que pour cette parcelle, l'occupation du sol maximale calculée au prorata des surfaces de terrains situées dans chaque zones est de 19%;
    - Considérant que ces aménagements restent raisonnables en matière d'occupation du sol, que la grande zone de jardin ainsi que les arbres existants sont conservés;
    - Considérant également que le bassin participera au développement de la biodiversité;
- <u>en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :</u>
    - Considérant que le projet entraîne une augmentation de 67,1m^2 des superficies imperméables;
    - Considérant que le Règlement Communale d'Urbanisme relatif à la gestion des eaux est donc d'application;
    - Considérant que le projet ne modifie pas le réseau d'égouttage existant et que le trop-plein du plan d'eau et de la piscine seront reliés à la citerne existante;
    - Considérant que le projet augmente d'environ 82m2 les toitures vertes du projet ce qui permet de participer à la temporisation du rejet des eaux pluviales à l'égout;
    - Considérant que le projet propose en outre d'ajouter des dispositifs de rétention temporaire;
    - Considérant que le projet propose de déconnecter le trop-plein de la citerne de récupération des eaux pluviales afin de les envoyer vers des baissières d'infiltration sur le terrain sans en préciser leurs capacités;
    - Il y a lieu de compléter la notice et les plans en indiquant la capacité de rétention des baissières. Celles-ci devront atteindre une capacité minimale de 33L/m2 de superficie imperméable nouvellement créée, soit une capacité de minimum 2.215 litres et idéalement, pour le bon fonctionnement du dispositif infiltrant, d'une capacité de 33L/m2 de surfaces imperméables raccordées à la citerne (existante ou projetée);
    - Considérant que le projet ne précise pas le dispositif de filtration de la piscine alors que les eaux de trop-plein seront infiltrées sur la parcelle;
- <u>en matière de façades :</u>
    - Considérant que dans le précédent permis, il avait été demandé un bardage plus clair en bois à la place du bardage en zinc anthracite prévu initialement;
    - Considérant que le projet a finalement été réalisé en bardage zinc;
    - Considérant néanmoins que dans le projet d'origine, le zinc proposé était anthracite ce qui était très impactant visuellement;
    - Considérant que le zinc actuel a une teinte bronze qui s'accorde au cadre environnant;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, art. 126§11 Dérogation à un PPAS :
    - non-respect de l'article n°2.2 - densité (zone d'habitat en ordre ouvert secondaire) :
        - Considérant que la dérogation a été sollicitée en se basant sur l'occupation du sol calculée sur la zone arrière en tenant compte uniquement de la superficie plancher et de la surface de terrain situés dans la zone au-delà des 40m;

- Considérant qu'en faisant cet exercice, le rapport P/S est de 0,46 ce qui est supérieur à la densité autorisée pour les constructions en seconde zone, à savoir 0,40;
- Considérant néanmoins qu'en matière de densité il y a lieu de considérer l'entièreté de la parcelle;
- Considérant qu'en prenant en compte l'entièreté de la parcelle et de l'habitation, le rapport P/S est de 0,27, ce qui reste largement inférieur à la densité autorisée aussi bien en fond de parcelle (maximum 0,40) qu'en zone avant (maximum 0,50);
- Considérant donc qu'au niveau de la densité cette dérogation est donc nulle et non avenue et qu'il s'agit d'une situation induite par une dérogation à l'implantation;
- Considérant que cette dernière correspond à une situation de droit autorisée par le précédent permis au regard de l'implantation historique des constructions sur cette parcelle;
- Considérant de plus qu'on ne peut parler de densification de l'intérieur d'ilot en ce qu'il s'agit d'une parcelle avant, en ce que l'emprise au sol n'est pas modifiée et en ce que la villa reste une villa unifamiliale;

o non-respect de l'article n°2.3 (implantation) :
- Considérant que l'extension au 1er étage en façade arrière déroge au PPAS en ce qu'elle ne s'implante pas à 10m des limites mitoyennes;
- Considérant néanmoins qu'elle s'implante sur l'emprise du rez-de-chaussée existant;
- Considérant que cette extension est de dimension réduite;
- Considérant qu'elle conserve un recul acceptable, à savoir au minimum 8,9m par rapport à la limite de fond et 8,5m par rapport à la limite latérale;
- Considérant que par rapport au voisin du fond, une distance de 22,9m sépare cette extension du voisin et qu'elle sera de plus masquée par l'écran végétal en fond de parcelle;
- Considérant qu'au niveau latéral, cette extension donne sur le jardin et qu'aucun percement supplémentaire n'est prévu de ce côté;
- Considérant donc que cette extension n'impactera pas les parcelles voisines;
- Considérant que la toiture verte est conservée;
- Considérant que cet agrandissement combiné à la suppression de la salle de jeux permet à la maison de disposer de deux chambres supplémentaires pour répondre aux besoins de la famille;

o non-respect de l'article n°2.4 - Gabarit (zone d'habitat en ordre ouvert secondaire):
- Considérant que les prescriptions du PPAS n°50 permettent ce type de toiture à son article 2.4 « La forme de la toiture est libre. Cependant, la construction doit s'implanter entièrement dans un gabarit de forme pyramidale à 35° à établir du niveau naturel du sol au droit des limites mitoyennes des parcelles»;
- Considérant que la toiture plate est motivée par l'esthétique contemporaine, l'aménagement des toitures vertes extensives et le caractère vert de la parcelle;
- Considérant que l'extension au 2ème étage s'intègre à la typologie existante;
- Considérant qu'elle s'intègre dans le volume capable autorisé en toiture (35°depuis les limites mitoyennes), à l'exception de la zone en partie latérale droite;
- Considérant que cet étage est conservé en recul de manière à s'assimiler à un niveau de toiture, s'inscrit globalement dans le gabarit imposé et conserve une hauteur de corniche principale conforme au PPAS;
- Considérant que l'étage en recul avec toiture plate s'intègre à la typologie existante ce qui ne serait pas le cas d'une toiture en pente;
- Considérant qu'au niveau de la limite latérale droite, la dérogation s'inscrit dans la distance accordée dans le permis précédent;
- Considérant que vu la position de la maison, elle n'engendrera pas d'impact significatif sur le bien voisin;

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

o Préciser la localisation de la pompe à chaleur pour la piscine et ses caractéristiques techniques;
o Compléter la notice et les plans en indiquant la capacité de rétention des baissières. Celles-ci devront atteindre une capacité minimale de 33L/m^2 de superficie imperméable nouvellement créée (soit une capacité de minimum 2.215 litres) et idéalement, pour le bon fonctionnement du dispositif infiltrant, d'une capacité de 33L/m^2 de surfaces imperméables raccordées à la citerne;

- Prévoir une rampe/pente pour le plan d'eau permettant à la faune de sortir en cas de chute;
- Prévoir un volet de protection sur la piscine empêchant la chute de la faune ou prévoir une rampe/pente permettant à la faune de sortir en cas de chute;
- Compléter la notice explicative avec les informations relatives au système de filtration de la piscine et au volet;

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

- de ne pas rejeter les eaux de piscine à l'égout sauf les eaux de back wash s'il en est;
- de limiter l'éclairage de jardin à un éclairage de couleur ambrée, dirigé vers le sol et placé à faible hauteur (max 40cm);
- de faire une déclaration de classe 3 pour les installations techniques si leurs caractéristiques techniques le nécessitent (à voir avec le Service Environnement : permisenvironnement@uccle.brussels);

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

Avis FAVORABLE unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au plan particulier d'affectation du sol, articles n°2.3 et n°2.4 - et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 126/1 ou 191 du CoBAT.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 12/11/2025
objet n° 05

Dossier 16-48291-2025 - Enquête n° 233/05
Situation : Chaussée de Saint-Job 272
Objet : transformer une boulangerie en trois unités de logement et abattre deux arbres

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-48291-2025 introduite en date du 30/07/2025;
Vu que la demande telle qu'introduite vise à transformer une boulangerie en trois unités de logement et abattre deux arbres sur le bien sis chaussée de Saint-Job 272;
Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en espaces structurants, zones d'habitation;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

- application de la prescription générale n°0.6 du plan régional d'affectation du sol, en matière d'actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots;
- 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;
- 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 - Hauteur qui prescrit " § 1. La toiture répond aux conditions suivantes : 1° ne pas dépasser de plus de 3 mètres la hauteur du prof il mitoyen le plus bas de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës. 2° ne pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës ", en ce que le projet rehausse des volumes existants et nécessitent des rehausses en mitoyenneté du côté de la propriété n°274;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/10/2025 au 23/10/2025 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;
Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *Hauteur déjà importante du mur mitoyen : Une rehausse supplémentaire accentuerait fortement la perte de lumière et créerait un effet d'enfermement désagréable.*
- *Profondeur du bâtiment concerné : la maison du 272 s'étend déjà très profondément sur la parcelle, ce qui pouvait se justifier lorsqu'elle abritait une boulangerie, mais paraît difficilement compatible avec un usage résidentiel.*
- *Impact sur les propriétés voisines*
- *Un réclamant demande que les dérogations ne soient pas accordées et que le demandeur soit invité à revoir le projet afin de :*
    - *réduire la profondeur bâtie,*
    - *abaisser la hauteur en toiture,*
    - *et restaurer un équilibre entre bâti et espaces ouverts, conformément à l'esprit du RRU et aux objectifs du développement urbain harmonieux.*
- *Le projet prévoit d'aménager deux entrées de garage pour un seul garage - une pour les vélos et motos, et une pour les voitures, ainsi que de privatiser l'espace de stationnement pour un seul garage avec deux entrées (8 m pour la largeur des entrées) , ce qui a pour conséquence la suppression d'une place de parking sur la rue.*
- *Le projet prévoit l'abattage de deux arbres décrits comme étant en mauvaise santé. Toutefois, la photographie que nous avons prise durant la semaine du 13 octobre 2025 ne reflète pas cette dégradation, à la différence de la photo prise en période hivernale. Ces arbres puisent leur eau dans les rivières souterraines, renforcent la stabilité du terrain en pente des jardins, hébergent une biodiversité remarquable et atténuent l'impact visuel des bâtiments de l'hôpital.*
- *le projet tel qu'il est présenté soulève plusieurs inquiétudes :*

- *une perte d'ensoleillement significative,*
- *une réduction du stationnement public,*
- *une menace pour le patrimoine arboré local, pourtant bénéfique à notre environnement urbain,*
- *une perte d'attractivité et de valeur des propriétés mitoyennes et un manque à gagner significatif en cas de revente;*

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

30/07/2025 : dépôt de la demande;
09/09/2025 : accusé de réception d'un dossier incomplet;
10/09/2025 : réception des compléments;
30/09/2025 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU
09/10/2025 au 23/10/2025 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

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

- l'avis DEFAVORABLE du Service Vert sollicité en date du 30/09/2025 et émis le 06/11/2025 :

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

- *Conserver les deux arbres en se limitant à une taille du lierre sur le peuplier tremble.*
- *Fournir une étude phytosanitaire comportant une étude de risque justifiant l'abattage du frêne en fond de parcelle.*

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 deux arbres implantés en zone de jardin, à savoir un frêne en fond de parcelle et un peuplier tremble plus proche de l'extension de la maison.*
- *Les dimensions des arbres ne sont pas renseignées.*
- *Les arbres n'ont fait l'objet d'aucune étude phytosanitaire et sont demandés à l'abattage sans réelle justification technique.*
- *Un diagnostic phytosanitaire accompagné d'une étude de risque sera nécessaire pour justifier l'abattage du frêne implanté en fond de parcelle, en effet même si celui-ci présentait en effet une santé déclinante aucune cible permanente ne se trouve à portée directe.*
- *Les photos des arbres et les orthophotoplans infrarouge ne montrent aucune dégradation majeure de l'état sanitaire des sujets.*
- *Ces arbres sont deux essences hydrophiles et aux systèmes racinaires importants retenant les terres, ils sont donc parfaitement adaptés au profil de fond de vallée de la chaussée de Saint-Job et aux aléas d'inondations dont ils amoindrissent les effets.*
- *Ces deux essences sont indigènes et participent activement à la biodiversité locale comme globale et leurs couronnes aux feuillages peu opaques permettent de fournir une ombre portée rafraichissante pour les alentours mais sans créer de problèmes de luminosité aux habitations de par leur implantation nord-ouest.*
- *Le projet ne prévoit pas de replantations.*

- l'avis du Service Environnement émis le 07/11/2025 :

Considérant le projet à savoir transformer une boulangerie en trois unités de logement et abattre deux arbres;
Considérant :

- *qu'il est prévu une citerne d'eau de pluie de 10m³ mais qu'il n'y pas indiqué si ces eaux sont utilisées ni ce qu'il advient du trop-plein de la citerne;*
- *que le dossier ne comporte pas d'information quant aux techniques de chauffage;*
- *que la végétation prévue (selon les illustrations) est inutile à la biodiversité;*
- *que le projet maintient des toitures plates;*
- *que des colonies de moineaux et de martinets sont présentes dans le quartier et que ces espèces sont protégées et en diminution drastique sur la Région;*
- *la législation (Ordonnance relative à la conservation de la nature du 1ier mars 2012. Art. 67. § 1er.) protège toutes les espèces européennes d'oiseaux, si des sujets nidifient sur place, il est interdit de porter atteinte aux nids entre la mi-avril et la mi-août;*

Avis favorable à condition de :

- *De faire une déclaration de classe 3 pour les installations techniques si leurs caractéristiques techniques le nécessitent (à voir avec le Service Environnement : permisenvironnement@uccle.brussels);*
- *Verduriser les toitures plates si c'est possible techniquement, les peindre en teinte claire si ce n'est pas possible et que le projet les maintient;*
- *Assurer l'utilisation de l'eau de pluie récoltée dans les WC, les buanderies, pour le nettoyage, l'arrosage, …;*
- *Assurer, à minima, la rétention du trop-plein de la CEP avant son rejet à l'égout, à maxima, son infiltration sur la parcelle;*
- *Prévoir de la végétation favorable à la biodiversité;*

De plus, il serait favorable à la biodiversité de

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

  Pour tous

  Eviter la proximité immédiate d'objets qui risquent de servir de perchoirs à des prédateurs, par exemple plantes grimpantes, tuyaux (par exemple des parties supérieures de descentes de gouttière qui seraient horizontales ou diagonales) ou câbles (par exemple les rouleaux de câbles de télédistribution qui s'accumulent de plus en plus sur les façades).*

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 : les nichoirs seront idéalement orientés vers le Nord ou le Nord-Est et il faudra éviter à tout prix l'orientation Sud-Ouest (risque de surchauffe mais surtout d'inondation).*
- *QUELLE DISTANCE ENTRE DEUX NICHOIRS : privilégier ce genre de configuration: bloc de 2, espace de 50cm, bloc de 3, espace de 50cm, bloc de 2, espace de 50cm, bloc de 3, ...*
- *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;*

- l'avis du Service Technique de la Voirie sollicité en date du 30/09/2025 et non émis à ce jour ;

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

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 30/09/2025 et émis le 23/10/2025 et joint à la demande;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est essentiellement résidentiel et se caractérise par un habitat construit en ordre fermé, composé à la fois de maisons de typologie "ouvrière", de villas et d'immeubles à appartements multiples;
- Dans ce quartier, ce tronçon de la chaussée de Saint-Job est bordé de maisons mitoyennes implantées à l'alignement;
- La parcelle concernée par la demande s'inscrit dans le tronçon compris entre l'avenue de la Chênaie et la rue Papenkasteel;
- Cette parcelle est plus large que la plupart des parcelles avoisinantes et est construite en profondeur. Il existe une différence de niveau importante entre l'avant de la parcelle et l'arrière;
- Le bien accueille une boulangerie au rez-de-chaussée et un logement aux étages;
- Il n'y a pas d'archive relative à la construction de la maison. Le permis d'urbanisme 16-17471-1954 a autorisé l'extension de la seconde annexe qui vient s'aligner le long de la limite mitoyenne de gauche. Le permis d'urbanisme 16-35123-2001 a autorisé la transformation des annexes situées en façade arrière ainsi que leurs aménagements actuels pour les besoins de la boulangerie. Ce permis a également autorisé l'aménagement de deux chambres au niveau des combles, mais cet aménagement n'a pas été mis en œuvre;
- En façade arrière, la situation existante de fait ne correspond pas tout à fait à la situation existante de droit : les extensions sont plus importantes que prévues initialement;

<u>Considérant que la demande telle qu'introduite propose les actes et travaux suivants :</u>

- La suppression de l'affectation mixte (suppression du commerce);
- Le réaménagement des lieux en 3 logements moyennant la rehausse de certains volumes existants en intérieur d'ilot. La répartition est la suivante :
  - Rez-de-chaussée/1er étage arrière : un duplex 2 chambres avec un bureau pour profession libéral au rez avec accès au jardin;
  - 1er étage avant : un appartement 1 chambre et 1 bureau avec accès à une terrasse;
  - 2ème étage avant : un appartement 1 chambre;
- L'abattage de 2 arbres;

<u>Considérant que la demande telle qu'introduite suscite les considérations générales suivantes :</u>

- Le projet n'apporte aucune amélioration urbanistique et ne corrige pas les déséquilibres existants (profondeur, hauteur, respiration en intérieur d'îlots);
- Le changement d'affectation constitue une opportunité de revalorisation des lieux, ce que le projet n'offre pas;

<u>Considérant que la demande telle qu'introduite suscite les considérations particulières suivantes :</u>

- <u>en matière de programme :</u>
    - le projet tente de revaloriser ce bâtiment à l'abandon depuis 2 ans mais surdensifie cette parcelle en prévoyant d'exploiter au maximum les volumes existants (et non conformes) implantés fortement en intérieur d'ilôt;
    - la parcelle est en effet plus large (7,93m) que les parcelles avoisinantes qui accueille des maisons unifamiliales mais elle n'offre pas une largeur équivalente à deux parcelles et ne permet dès lors pas non plus une surdensifiation;
    - un projet reprenant 2 logements pourrait s'envisager mais sans devoir exploiter l'emprise au sol totale des bâtiments qui étaient destinés à une boulangerie et ses ateliers et qui présentent des hauteurs sous plafond peu exploitables en état;
- <u>en matière d'implantation et de gabarit :</u>
    - le projet nécessite de rehausser les volumes arrières en intérieur d'ilot pour être viable, ce qui ne répond pas au bon aménagement des lieux;
    - ces rehausses créeront inévitablement des désagréments pour les propriétés voisines mitoyennes du fait de leur implantation fortement en intérieur d'ilôt;
    - ces rehausses ne peuvent dès lors pas s'envisager;
- <u>en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :</u>
    - le projet ne propose pas de dé densifier la parcelle et ne propose pas d'amélioration si ce n'est la mise en place d'une toiture extensive pour la nouvelle toiture plate du séjour de l'appartement du rez-de-chaussée, qui ne représente que 30m²;
    - le projet ne propose pas de toiture verte pour les autres toitures plates, ce qui ne réponds pas au bon aménagement des lieux;
- <u>en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :</u>
    - le projet déroge au Titre VIII du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de stationnement et le non-respect de l'article 6 - nombre d'emplacement de parcage par logement :
        - la zone n'est pas très bien desservie en transport en commun;
        - le projet ne propose pas suffisamment d'emplacements de stationnement par rapport au nombre de logements désirés;
    - une dérogation pourrait s'envisager mais si celle-ci doit être limitée : il y a lieu de revoir le projet et de diminuer le programme à 2 logements;
- <u>en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :</u>
    - se conformer à l'avis du service de l'environnement :
        - De faire une déclaration de classe 3 pour les installations techniques si leurs caractéristiques techniques le nécessitent (à voir avec le Service Environnement : permisenvironnement@uccle.brussels);
        - Verduriser les toitures plates si c'est possible techniquement, les peindre en teinte claire si ce n'est pas possible et que le projet les maintient;
        - Assurer l'utilisation de l'eau de pluie récoltée dans les WC, les buanderies, pour le nettoyage, l'arrosage, …;
        - Assurer, à minima, la rétention du trop-plein de la CEP avant son rejet à l'égout, à maxima, son infiltration sur la parcelle;
        - Prévoir de la végétation favorable à la biodiversité;
- <u>quant aux autres aspects propres à la demande :</u>
    - vu l'avis défavorable du service vert de la commune repris ci-dessus;

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

<u>En ce qui concerne l'application de la prescription générale n°0.6 du plan régional d'affectation du sol, en matière d'actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots :</u>

- L'usage projeté (logement) accentue les nuisances d'une profondeur excessive. Contrairement à un usage artisanal ou commercial ancien, qui pouvait tolérer des espaces profonds et fermés, une affectation résidentielle suppose un cadre de vie sain, lumineux et aéré. Le maintien de la profondeur existante n'est donc ni nécessaire ni justifié pour un usage de logement;
- Il serait opportun de profiter de cette demande de changement d'affectation pour réduire la profondeur bâtie et réintroduire des zones de respiration et de pleine terre;

En ce qui concerne le motif d'enquête pour la dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) :

- La rehausse au dernier étage en façade arrière peut s'envisager. En effet, celle-ci permet d'offrir des volumes intérieurs intéressant et exploitables sans entrainer de préjudices aux propriétés voisines;
- La rehausse des volumes en intérieurs d'ilot ne peuvent pas s'envisager par contre. Il y a lieu de ne pas aggraver la situation et de privilégier une dédensification de la parcelle plutôt que l'inverse;

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

- Le projet n'offre pas des logements avec suffisamment de qualités spatiales que pour autoriser un tel déploiement en intérieur d'ilôt.
- En effet :
    - le projet prévoit un appartement en duplex au rez-de-chaussée / 1er étage arrière dont les pièces de vie donnent principalement sur une cour intérieure et n'offre pas de dégagement ni de vues vers le jardin;
    - le projet prévoit un appartement au 1er étage dont les pièces de vie donnent également sur une terrasse enclavée (non conforme au Code civil) et qui n'offre pas de vues vers l'intérieur d'ilot;
    - le projet propose un petit appartement au dernier étage qui ne propose aucun espace extérieur;
- Il y a lieu de davantage s'intégrer au cadre bâti environnant qui accueille principalement des maisons unifamiliales ou des appartements aux dimensions qualitatives;
- Il y a lieu de revoir l'ensemble du projet et de proposer l'aménagement de 2 logements pouvant accueillir des familles et qui pourraient profiter de beaux espaces extérieurs,

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 12/11/2025
objet n° 06

Dossier 16-48086-2025 - Enquête n° 230/25
Situation : Chaussée de Waterloo 843 à 851 - avenue Beau-Séjour 2
Objet : modifier le permis d'urbanisme n° 16-45397-2020, en application de l'article 102/1 du CoBAT (démolir et reconstruire une façade, modifier structurellement les aménagements intérieurs, modifier la fenestration et modifier la répartition de logements)

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-48086-2025 introduite en date du 02/04/2025;
Vu que la demande telle qu'introduite vise à modifier le permis d'urbanisme n° 16-45397-2020, en application de l'article 102/1 du CoBAT (démolir et reconstruire une façade, modifier structurellement les aménagements intérieurs, modifier la fenestration et modifier la répartition de logements) sur le bien sis chaussée de Waterloo 843 à 851 - avenue Beau-Séjour 2;
Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en espaces structurants, liserés de noyau commercial, zones de servitudes au pourtour des bois et forêts, zones mixtes;
Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) PPAS n°51 - Quartier Floride/Langeveld - approuvé par arrêté royal en date du 15/04/1988 déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;
Considérant que le PPAS était en vigueur à la date d'approbation du Plan Régional d'Affectation du sol, le 3 mai 2001, la prescription 16 du PRAS, concernant la zone de servitude au pourtour des bois et forêts, n'est pas d'application;
Considérant qu'en ce qui concerne le repérage Règlement Régional d'Urbanisme - publicité et en ce qui concerne le règlement communal d'urbanisme (RCU) relatif à l'embellissement des noyaux commerciaux et aux enseignes publicitaires, approuvé par le Conseil communal le 26/05/2011:
Considérant que le Titre VI du RRU situe la demande en zone de publicité RESTREINTE du côté de la chaussée de Waterloo et en zone de publicité ELARGIE du côté de l'avenue Beau-Séjour;
Considérant que la demande est régie par les articles du Titre VI du Règlement Régional d'Urbanisme par les articles du RCU;
Considérant que la présente demande n'indique pas d'intention en ce qui concerne d'éventuelles enseignes;
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 bois de la Cambre;
Considérant que la demande n'est pas susceptible d'affecter ce site pour les motifs suivants :

- le site est séparé de la zone Natura 2000 par la chaussée de Waterloo et le nouvel immeuble vient en lieu et place d'immeubles existants;
- un ensemble de mesures sont prises afin de ne pas ajouter plus de nuisances, qu'elle soit en matière de pollution lumineuse, sonore, d'impact sur la faune et la flore, risque de pollution du sol ou modification du relief, ainsi qu'en ce qui concerne le rejet des eaux pluviales;
- La demande, en application de l'article 102/1, ne concerne que des interventions mineures par rapport au permis d'urbanisme qu'il modifie et qui ne sont pas susceptible d'induire davantage de nuisances que les impacts mentionnés dans l'évaluation appropriée des incidences jointes au permis d'urbanisme initial;
- À l'instar du permis d'urbanisme initial, il y a lieu de tenir compte des éléments suivant et généraux :
  - *Autoriser l'abattage d'arbres 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 et suggérer l'usage d'un éclairage de type LED de couleur ambre dont la projection lumineuse est orientée vers le bas;*
  - *Entretenir et gérer les abords sans utilisation de produits phytopharmaceutiques, de biocides ou pesticides;*

- *Favoriser la plantation d'espèces végétales indigènes et ne pas planter d'espèces exotiques invasives;*
- *Adapter les barrières et clôtures pour permettre le passage de la petite faune en laissant un passage de 10 cm min;*
- *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;*
- *Lors de chantiers rien ne peut être stocké dans les zones protégées ou sous la couronne des arbres;*

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 règlementation 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°3.2.1 - Constructions en zone d'habitat en ordre continu qui prescrit *"La profondeur maximum des constructions principales et des annexes, est indiquée au plan en nombre de mètres (15m)"*, en ce que le dépassement octroyé dans le permis d'urbanisme initial est encore augmenté;
  - non-respect de l'article n°3.3 - Gabarits qui prescrit "Les hauteurs maximales bâties sont définies par le nombre de niveaux ordinaires indiquées au plan. Cette indication informe du nombre de niveaux imposés (4 niveaux et 12,5m) La toiture à versants ou l'étage en recul, ne peut comprendre qu'un seul niveau et s'inscrira dans un gabarit limité par des plans à 45°, à partir des fronts de bâtisse avant et arrière. Les demandes de permis de bâtir indiqueront de façon détaillée les dispositions prévues pour harmoniser les mitoyennetés, éviter les murs mitoyens apparents, raccorder les toitures et les corniches, joindre les cheminées, etc…", en ce que la hauteur dérogatoire accordée dans le permis d'urbanisme initial est encore augmentée;
  - non-respect de l'article n°5.1 - Destination des zones d'atelier qui prescrit *"Ces zones sont affectées principalement (75% minimum de la surface plancher par bâtiment) : aux ateliers des entreprises artisanales et commerciales et aux dépôts annexes de celles-ci. Les fonctions secondaires suivantes y sont autorisées pour autant qu'elles ne compromettent pas la réalisation de la fonction principale : la fonction bureau qui constitue l'accessoire de l'entreprise, la fonction logement qui constitue le complément usuel de la fonction principale, avec un maximum de 20% de la surface plancher par entreprise (conciergerie, exploitant,…), la fonction commerciale (hall d'exposition,…)"*, en ce que la fonction commerciale dépassant dans cette zone qui avait été octroyée par le permis d'urbanisme initial est encore implanté plus profondément;
- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogations suivantes au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme :
  - non-respect de l'article n°4 - Profondeur du Titre I du RRU qui prescrit *"Sur un terrain d'angle, la profondeur maximale de la construction en mitoyenneté est déterminée en fonction des règles suivantes : ne dépasse pas de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde. Une profondeur supérieure à 3 mètres peut être autorisée dans la mesure où un retrait latéral de 3 mètres au moins est respecté"*, en ce que l'augmentation en profondeur du bâtiment côté chaussée de Waterloo, dépasse les deux biens qui lui sont mitoyens;
  - non-respect de l'article n°13 - Maintien d'une superficie perméable du Titre I du RRU qui prescrit *" La zone de cours et jardins comporte une surface perméable au moins égale à 50% de sa surface"*, en ce que la dérogation accordée par le permis d'urbanisme initial est aggravée;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/10/2025 au 23/10/2025 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *En ce qui concerne la procédure et les dérogations sollicitées :*
  - *Erreur de procédure au moment de la saisine du permis d'urbanisme initial. La demande aurait dû passer par l'enquête publique pour accorder les dérogations (non pertinent, Premièrement ce permis d'urbanisme n'est plus attaquable et deuxièmement, d'une part c'est le Fonctionnaire Délégué qui accorde les dérogations et d'autre part, elles ont été accordées d'abord en Commission de Concertation et ensuite par l'avis conforme du Fonctionnaire Délégué);*

- *Il ne peut pas être considéré que les dérogations accordées doivent être maintenues et doivent être toutes refusées (non pertinent, cf. article 102/1 du CoBAT);*
- *Erreur au niveau de l'annexe I, avec la sollicitation de dérogations qui avaient déjà été accordées. Cette erreur, porte à confusion;*
- *Atteinte aux caractéristiques urbanistiques : non-respect de l'article 3.3 du Cobat : Pour justifier la hauteur du nouveau bâtiment au coin Beau séjour et Waterloo , le projet se réfère au profil de l'immeuble à appartement Ch. de Waterloo (855) qui, lors de la commission de concertation précédente, a été déclarée par un des membres "d'aberration urbanistique". Cette façade n'a pas lieu d'être prise comme "étalon" (~~CoBAT~~ > PPAS ?)*

- *<u>En terme de gabarits</u> :*
  - *Toutes les dérogations sont aggravées, dont le manque de perméabilité de la parcelle;*
  - *Le projet induit de nouvelles dérogations comme les pompes à chaleur (non pertinent, leur placement n'est pas dérogatoire);*
  - *Le bâtiment est davantage rehaussé par rapport au permis d'urbanisme initial et perte encore plus importante de vue dégagée vers le bois;*
  - *L'augmentation de la démesure du bâtiment par rapport au bois qui lui fait face;*
  - *Augmentation de la hauteur dérogatoire uniquement justifié par la motivation de disposer d'une belle hauteur sous-plafond dans les logements;*
  - *Pourquoi ne pas profiter de l'introduction d'un permis d'urbanisme modificatif de revoir un projet davantage intégré dans le contexte bâti environnant ? En limitant les hauteurs à un R + 2 + Toiture et en renonçant à construire un bâtiment similaire au paquebot qu'est le n°855 chaussée de Waterloo et faisant partie des aberrations architecturales ou prévoir le dernier niveau davantage en retrait, et ce, afin de limiter l'impact visuel de la disproportion entre les bâtiments;*
  - *Harmoniser davantage avec les petites habitations de l'avenue Beau-Séjour;*
  - *La façade arrière impacte encore davantage l'intérieur d'ilot;*
  - *Un bâtiment trop profond, laissant espace intérieur étriqué, laissant peu de place à la lumière. Certains appartements donnent sur un mur.*
  - *Trop de proximité par rapport aux autres bâtiments;*
  - *Quid de la stabilité avec la création du sous-sol (non pertinent, déjà abordé au permis d'urbanisme initial);*
- *<u>En terme d'impacts environnementaux</u> :*
  - *Le projet ne contribue pas à la lutte contre le réchauffement climatique : Imperméabilisation quasi totale de la parcelle avec trop peu de plantations en pleine terre;*
- *<u>En terme de programme</u> :*
  - *L'augmentation de la densité (nombre de logements) non respectueux d'un bâtiment intégré (non pertinent, la demande modifiée ne prévoit pas d'augmentation du nombre de logements);*
- *<u>En terme de respect du patrimoine</u> :*
  - *Pour le respect du patrimoine, il ne peut être accepté de démolir et reconstruire la façade existante du n02 avenue Beau-Séjour;*
  - *Il est laissé volontairement à l'abandon pour justifier sa démolition;*
  - *Aucune réponse de la part des demandeurs et promoteurs en ce qui concerne une éventuelle propagation de la mérule aux bâtiments mitoyens;*
- *<u>En terme de parking et stationnements</u> :*
  - *13 emplacements sont insuffisants pour 19 logements et dérogent au PPAS. Réduire le nombre de logements permettrait de supprimer cette dérogation (non pertinent, dérogation déjà accordée par le permis d'urbanisme initial);*
- *<u>En terme d'équipements</u> :*
  - *Quid des nuisances sonores dues aux pompes à chaleur en toiture, pour l'ensemble de l'intérieur d'ilot ?*
  - *Les pompes à chaleurs qui avaient été installées sur la toiture du garage Mini, avaient, suite aux nombreuses plaintes, nécessité la pose de panneaux acoustiques;*
- *<u>En terme de locaux techniques</u> :*
  - *Le réaménagement du sous-sol induit un plus grand local poubelles du côté de l'avenue Beau-Séjour et c'est un non-sens pratique en raison des trottoirs étroits dans cette avenue, pour la pose des containers d'attente de la collecte. Pourquoi ne pas prévoir le plus grand local poubelles du côté de la chaussée de Waterloo ?*
- *<u>En terme de chantier et de mise en œuvre du permis d'urbanisme</u> :*
  - *Etat des lieux et stabilité ?*

<u>DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION</u>

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

<u>Vu les actes et la chronologie d'instruction, dont :</u>

02/04/2025 : dépôt de la demande;
24/07/2025 : accusé de réception d'un dossier incomplet;
04/08/2025 : réception des compléments;
29/09/2025 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;
09/10/2025 au 23/10/2025 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;
12/11/2025 : séance publique de la Commission de concertation;

<u>CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES</u>

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 29/09/2025 et émis le 13/10/2025 et joint à la demande;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Considérant que le permis d'urbanisme n° 16-45397-2020 et portant sur le bien a été délivré en date du 04/10/2022 par le Fonctionnaire Délégué, sur saisine;
- Qu'il était en vigueur jusqu'au 04/10/2025, soit 6 mois après l'introduction de la demande modifiée en application de l'article 102/1, et que sa mise en œuvre a été entamée ;
- Que ce permis d'urbanisme antérieur autorise la démolition des immeubles existants et la reconstruction d'un immeuble d'angle de 19 logements et d'une surface commerciale, pouvant être scindée en deux unités commerciales;
- 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°16-48086-2025 en date du 02/04/2025;

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

- Considérant que la modification du permis d'urbanisme en cours tend à modifier des éléments structurels, répondre à des impératifs techniques et d'état sanitaire du bâtiment;
- 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 16-45397-2020 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;
- Que le projet ne modifie pas le programme tel qu'autorisé par le permis initial, le nombre de logements étant maintenus ainsi que l'activité mixte prévue au rez-de-chaussée;
- Que les modifications visées consistent en :
    - La reconstruction à l'identique de la façade existante attaquée par la mérule du n°2 avenue Beau-Séjour;
    - Le réaménagement du sous-sol, et diverses modifications structurelles et des axes, suite à la suppression du local chaufferie;
    - L'augmentation en profondeur de la façade arrière de la partie de bâtiment implantée du côté de la chaussée de Waterloo, afin de reprendre les axes structurels du sous-sol;
    - La modification des blocs de circulations verticales des bâtiments A et B;
    - L'aménagement d'une terrasse en toiture, au profit du duplex aménagé dans le bâtiment n°2 avenue Beau-Séjour;
    - L'alignement de la façade d'angle qui présentait un angle rentrant au niveau des blacons;
    - Le réaménagement des logements afin de disposer de locaux pour les pompes à chaleurs;
    - Le réaménagement du duplex dans les combles du bâtiment n°2 avenue Beau-Séjour et la réduction du nombre de chambres à 2;
    - Le placement des unités de pompes à chaleur en toiture;
    - La modification de certaines baies, via des agrandissements ou des réductions de largeurs et hauteurs;
    - L'augmentation de la largeur de la vitrine commerciale de 80cm du côté de l'avenue Beau-Séjour;
    - Le renforcement d'une modénature différente entre les espaces privés et publics, au niveau du soubassement, afin de davantage différencier, les entrées des logements et des commerces;

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

- <u>en matière de programme :</u>
    - Le nombre de logements, 19 est maintenu, seule une réduction du nombre de chambres, de 3 à 2, est prévu au niveau du duplex dans les combles du n°2 avenue Beau-Séjour, suite aux modifications structurelles des colonnes de circulation verticales et l'aménagement de locaux techniques dans les logements pour le pompes à chaleur;
    - Par ailleurs, il est également prévu d'aménager une terrasse en toiture au profit de ce logement;
    - Les affectations initialement prévues au rez-de-chaussée, sont maintenues, cependant, l'affectation devra à terme être définie, entre commerce et/ou équipement;
    - L'aménagement du sous-sol est modifié, non seulement en raison des axes structurels à prévoir mais également suite à la suppression du local de chaufferie, remplacé par des unités de pompes à chaleur en toiture;

- <u>en matière de traitement des façades</u> :
    - La fenestration est revue en fonction des modifications intérieures, tout en maintenant le langage architectural initial;
    - Le soubassement propose une rupture plus franche entre les utilisations des entrées et vitrines, entre le privé et le public;
    - La vitrine commerciale est prolongée de 80cm du côté de l'avenue Beau-Séjour;
    - La façade du n°2 avenue Beau-Séjour doit être démolie entièrement en raison de problèmes structurels dû à la mérule;
    - Le bâtiment existant avait déjà fait l'objet d'un octroi pour sa démolition pour les même raisons et il avait été espéré que la façade puisse être mainetnue;
    - En raison de la ZICHE du PPAS dans cette avenue Beau-Séjour et des caractéristiques patrimoniales indéniables de cette façade, celle-ci sera reconstruite à l'identique avec des menuiseries en bois de ton clair;
    - Cependant, il y a lieu de joindre davantage de documentation et d'expertise en ce qui concerne la vétusté avancée de la façade à démolir, les moyens à mettre en œuvre pour restituer et/ou reconstituer l'ensemble des éléments patrimoniaux, le cas échéant celle-ci doit être impérativement conservée ;
- <u>en matière d'implantation et de gabarit :</u>
    - La construction neuve, a été revue par rapport à ces éléments structurels, sans que cette modification ne soit justifiée d'un point de vue technique dans les documents de la demande de permis d'urbanisme modifiée;
    - Ce qui a induit des modifications au niveau de la profondeur du bâtiment A (chaussée de Waterloo), des réaménagements des emplacements de parking au sous-sol, des modifications au niveau des circulations verticales et une rehausse de 13cm de l'acrotère;
    - Les axes structurels ont été modifiés bâtiment et la façade arrière et sur tout la hauteur du bâtiment du côté de la chaussée de Waterloo est prolongée en profondeur de 27 cm, ce qui aggrave les dérogations au PPAS qui avaient été accordée par le permis d'urbanisme initial, et induit une nouvelle dérogation à l'article 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en ce qui concerne la profondeur;
    - Une terrasse est aménagée en toiture du nouveau bâtiment, au profit du duplex situé dans les combles du bâtiment n°2 avenue Beau-Séjour;
    - Bien qu'elle soit conforme au Code civil en ce qui concerne les vues, celle-ci est trop fortement rapprochée du plan de la façade avant du côté de l'avenue Beau-Séjour et augmente l'impact du 5ème étage, qu'il avait été demandé dans le permis d'urbanisme initial, de limiter à uniquement les combles du n°2 avenue Beau-Séjour;
    - considérant qu'un espace extérieur est qualitatif pour l'habitabilité de ce duplex, une terrasse en toiture peut être envisagée pour autant qu'elle reste en retrait d'au moins 2m;
- <u>en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :</u>
    - La surface de pleine terre est réduite de 2,60m², en raison de l'augmentation en profondeur autant du sous-sol que des niveaux hors-sol, ce qui aggrave la dérogation qui avait été octroyée par le permis d'urbanisme initial;
- <u>en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :</u>
    - Les 13 emplacements de parking, dont le nombre était en dérogation et octroyés par le permis d'urbanisme initial, sont maintenus ainsi que l'emplacement de stationnement pour les personnes à mobilité réduite;
    - La répartition et le nombre d'emplacements pour les vélos à supprimé deux emplacements pour les vélos cargo au sein du bloc A et ajouté 4 emplacements au sein du local vélo du bloc B;
    - Considérant qu'il est maintenu un nombre largement suffisant d'emplacements de vélo, afin de privilégier la mobilité douce, cette modification est acceptable;
- <u>quant aux autres aspects techniques propres à la demande :</u>
    - Les unités de pompes à chaleur positionnées au niveau de la toiture, se maintiennent loin des habitations du voisinage et donnent davantage vers la chaussée de Waterloo;
    - Cependant, il y a lieu de veiller à maintenir les niveaux sonores autorisés en ville;
    - En fonction de la puissance de ces dispositifs techniques, il y a lieu de prendre contact avec le service de l'environnement de la Commune d'Uccle, dans l'éventualité de l'introduction d'une déclaration de classe 3;

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

- Application de l'art. 126§11 du CoBAT : Dérogation aux articles n°3.2.1 (profondeur), n°5.1 (destination des zones d'ateliers) du PPAS et aux articles n°4 (profondeur) et n°13 (maintien d'une zone perméable) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme :
    - Ces dérogations sont uniquement induites, suite à l'augmentation en profondeur de la façade arrière du bâtiment A;
    - Cependant, aucune étude d'ingénieur ou de stabilité n'a été jointe au dossier de demande de permis d'urbanisme modificatif afin de justifier cette augmentation en profondeur;
    - Bien qu'il ne s'agisse que d'une augmentation en profondeur de 27cm, l'impact sur la perméabilité de la parcelle, sur le rapprochement entre les façades arrières des deux ailes des bâtiments A et B et des nuisances en terme de vues, perte d'intimité et nuisances sonores de l'utilisation des terrasses, et également sur le décrochement de la façade par rapport aux occupants de l'immeuble mitoyen de gauche, n°855 chaussée de Waterloo, ne peut être acceptable qu'au regard d'impératifs techniques inévitables et qu'il y a lieu de motiver et justifier;
- Application de l'art. 126§11 du CoBAT : Dérogation à l'article n°3.3 (gabarits) du PPAS :
    - L'acrotère n'est rehaussé que de 13cm, ce qui n'est pas susceptible d'induire d'augmentation de nuisances par rapport à la situation et la dérogation qui avaient été octroyés par le permis d'urbanisme initial;
    - Cependant, à l'instar de l'augmentation en profondeur, cette modification doit également faire l'objet de davantage de justification techniques;

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

- Justifier, via des expertises en stabilité, d'ingénieur, techniques, les impératifs techniques des éléments suivants :
    - Le recul de la façade arrière, du sous-sol jusqu'au dernier niveau, du bâtiment situé le long de la chaussée de Waterloo ;
    - La rehausse de 13cm de l'acrotère ;
- Maintenir la façade du n°2 avenue Beau-Séjour ;
- Reculer la terrasse en toiture, d'au moins 2m par rapport au plan de la façade avant du côté de l'avenue Beau-Séjour;
- Rationnaliser les unités de pompes à chaleur et déplacer vers la chaussée de waterloo, sans pour autant qu'elles soient visibles depuis l'espace public ;

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 d'étayer via des expertises les démolition et modifications structurelles, de position de terrasse et de pompes à chaleurs et d'informations en plans;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les modifications structurelles de démolition ou induisant des dérogations doivent être davantage justifiées et en ce que le patrimoine doit être préservé;

Considérant que ces modifications sont telles que l'article 191 §5 du CoBAT est d'application;

En effet, l'octroi des dérogations doit se baser sur des expertises et justifications techniques démontrant les choix structurels induisant ces dérogations;

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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 12/11/2025
objet n° 07

Dossier 16-48250-2025 - Enquête n° 222/25
Situation : Rue Langeveld 96
Objet : mettre en conformité une extension en façade arrière

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-48250-2025 introduite en date du 04/07/2025;
Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité une extension en façade arrière sur le bien sis rue Langeveld 96;
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) dénommé PPA N° 51 QUARTIER FLORIDE-LANGEVELD approuvé par arrêté royal en date du 15/04/1988 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 règlementation 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 dérogation suivante à un règlement d'urbanisme pour un projet situé dans un PPAS :
  - non-respect de l'article n°4 - Profondeur du Titre I du RRU qui prescrit "*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 dépasse les profils mitoyens des constructions voisines;
  - non-respect de l'article n°6 - Toiture du Titre I du RRU qui prescrit "*ne pas dépasser de plus de 3 mètres la hauteur du profil mitoyen le plus bas de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës*", en ce que la nouvelle annexe a une hauteur de 3,50m par rapport au niveau du sol;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/10/2025 au 23/10/2025 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 :

04/07/2025 : dépôt de la demande;
07/08/2025 : accusé de réception d'un dossier incomplet;
04/09/2025 : réception des compléments;
22/09/2025 : accusé de réception d'un dossier complet;
09/10/2025 au 23/10/2025 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;
12/11/2025 : 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 principalement par un habitat résidentiel avec une mixité de fonctions le long de la chaussée de Waterloo, et dans une moindre mesure, le long de la rue Edith Cavell et de l'avenue De Fré;
- La rue Langeveld se caractérise par un front bâti de maisons et petits immeubles mitoyens implantés sur un parcellaire étroit, exception faite d'une maison de repos et d'une crèche, intégrées dans le site du couvent;

- La maison n°94 sur laquelle porte la demande a été construite dans les années 20 suite à l'octroi du permis d'urbanisme 16-791-1924 dans le tronçon compris entre la rue du Framboisier et l'avenue de la Floride;
- Il s'agit d'une maison unifamiliale mitoyenne de gabarit R+1+toiture avec un niveau de caves en sous-sol;
- La maison dispose dès sa construction d'une annexe en façade arrière d'une largeur de 3,14m et d'une profondeur de 5,92m;
- Les pièces de vie sont situées au rez-de-chaussée et au 1er étage, complétées par des chambres au 1er étage. Les combles sont occupées par des chambres mansardées en façade avant et un grenier en façade arrière;
- Au fil du temps, des travaux ont été effectués sans demande de permis préalable qui font l'objet de la présente demande de permis :
    - Les baies de l'annexe en façade arrière ont été modifiées et agrandies;
    - Une annexe a été bâtie entre 2004 et 2009 entre l'annexe existante et la limite mitoyenne avec le n°94 incluant une prolongation du mur mitoyen sur une profondeur d'1,08m et l'ouverture des murs porteurs pour réaliser la jonction avec la maison et l'annexe existante;
    - L'espace résiduel sous toiture a été aménagé en mezzanine technique par l'ouverture d'une partie du plancher et l'ajout d'un escalier de meunier;
    - La toiture en pente de l'annexe WC du 1er étage a été remplacée par une toiture plate;
- La maison a également fait l'objet de diverses modifications de l'aménagement intérieur et de l'ajout de velux dans le versant arrière et d'une terrasse non soumis à permis;
- La maison de droite (n°98) est une maison unifamiliale qui présente un gabarit similaire au niveau de la bâtisse principale. C'est une maison d'about trois façades. Elle ne possède pas d'annexe en façade arrière mais dispose d'un garage en fond de parcelle accessible par une allée latérale;
- La maison de gauche (n°94) est également une maison de gabarit R+1+toiture à versants dont la profondeur du bâtiment principal est identique à celle du n°96. Elle possède deux annexes en façade arrière. Une annexe peu profonde sur deux niveaux du côté du n°96 et une annexe plus profonde sur un seul niveau du côté du n°90;

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

- La mise en conformité de :
    - la construction de la nouvelle annexe et des modifications structurelles associées;
    - la modification des baies dans l'annexe existante du rez-de-chaussée;
    - l'aménagement de l'étage sous comble comprenant l'ajout de velux en façade arrière et la création d'une mezzanine;
    - l'agrandissement de la baie dans le couloir au 1er étage;
    - la modification du dessin de la porte en façade avant;

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

- La maison conserve sa disposition avec les caves en sous-sol, les pièces de vie au rez-de-chaussée et des chambres aux étages mais les aménagements intérieurs ont été revus pour ajouter une salle de bain à chaque étage. La maison comporte actuellement trois chambres. Au rez-de-chaussée, la cuisine dans l'annexe existante a été décloisonnée;
- La nouvelle annexe s'inscrit dans le prolongement de la salle à manger. Elle est de dimension réduite, à savoir 8m^2. Elle s'implante entre l'annexe existante et l'annexe du n°94 sur une profondeur de 2,81m;
- L'annexe dépasse la profondeur du voisin et une prolongation du mur mitoyen a donc été nécessaire sur environ 1,08m;
- Les deux annexes forment un ensemble cohérent avec un parement en bardage bois et des châssis en bois blancs avec des croisillons dans le style de la maison existante;

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

- en matière de programme :
    - Considérant que la maison conserve un programme d'habitation unifamiliale;
    - Considérant que bien qu'il soit regrettable qu'ils aient été effectués sans demande de permis préalable, les différents travaux ont permis d'améliorer sensiblement les qualités des pièces de vie :
        - Au niveau de l'annexe existante, les modifications ont permis d'agrandir la cuisine qui a aujourd'hui une superficie conforme aux normes actuelles et de restituer sa relation avec le jardin;

        - L'ouverture des murs porteurs permet de connecter les pièces de vie entre elles alors qu'il fallait auparavant repasser par un petit couloir le long de l'escalier pour rejoindre la cuisine;
        - La création de la mezzanine dans les combles permet de disposer d'un local technique pour la chaudière et la ventilation;
        - La salle à manger a été agrandie et l'augmentation de la profondeur de la salle à manger est compensée par la large baie vitrée et par la présence d'un lanterneau dans la nouvelle annexe;
- <u>en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :</u>
    - Considérant que la terrasse telle que réalisée était dispensée de permis, qu'elle conserve des dimensions raisonnables et que plus de 70% de la zone de jardin initiale est conservée en pleine terre;
- <u>en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :</u>
    - Considérant que l'ajout de l'annexe et de la terrasse entraine un accroissement de la superficie imperméable inférieure à 30m^2, la demande n'est pas soumise à l'application du Règlement Communal d'Urbanisme relatif à la gestion des eaux;
    - Considérant néanmoins que la situation de droit fait état de la présence d'une citerne de récupération des eaux pluviales;
    - Considérant que cette citerne n'apparaît pas dans la situation de droit mais que le demandeur fait état de son existence sous la terrasse et qu'il y a lieu de compléter les plans en conséquence;
- <u>en matière de façade avant :</u>
    - Considérant que le dessin de la porte d'entrée a été légèrement modifié;
    - Considérant qu'il s'intègre parfaitement dans le style de la maison et qu'il date vraisemblablement de la construction et qu'aucune autre modification n'a été apportée au reste des menuiseries;
    - Considérant que la légende indique que cette porte est en aluminium de ton blanc mais que d'après les photos il s'agit vraisemblablement toujours d'une porte en bois et qu'il y a lieu de corriger la légende;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) :
    - Considérant que l'annexe à mettre en conformité est dérogatoire en ce qu'elle dépasse d'environ 2,70m la construction du voisin le moins profond (n°98) et d'environ 1,08m celle du voisin le plus profond (n°94);
    - Considérant cependant qu'elle s'implante entre l'annexe existante du bien et la limite mitoyenne avec le n°94;
    - Considérant que l'annexe existante est plus profonde que la nouvelle annexe, cette dernière n'a donc aucun impact sur le voisin n°98;
    - Considérant que par rapport au n°94 le dépassement est faible, que cette annexe s'implante au nord-est de ce dernier et que son impact est donc très réduit;
    - Considérant que le n°94 possède également une annexe plus profonde du côté du n° 90;
    - Considérant que cette annexe permet en revanche d'améliorer les espaces d'habitables du bien en agrandissant la salle à manger et en la connectant avec la cuisine;
    - Considérant de plus que cette annexe s'inscrit presque entièrement dans la zone de construction de bâtisse principale du PPAS (qui est de 12m) et ne déborde que de 17cm dans la zone d'annexe ce qui reste largement en-dessous de la profondeur autorisée;
    - La dérogation est acceptable;
- En ce qui concerne le motif d'enquête, dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture) :
    - Considérant que la nouvelle annexe a une hauteur de 3,50m ce qui contrevient de 50cm à la hauteur autorisée par le RRU;
    - Considérant que cette hauteur reste néanmoins à la hauteur maximale de 3,50m pour un niveau qui est autorisée par le PPAS;
    - Considérant que le décalage est faible, qu'il est peu perceptible depuis le jardin et les fonds voisins et qu'il permet d'assurer une hauteur de plafond continue entre la salle à manger et la nouvelle annexe;

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

- Corriger l'erreur sur la légende de la porte d'entrée qui est actuellement en bois et non en aluminium;
- Compléter le plan projet avec la position de la citerne en situation existante/projet;

Que cette modification répond aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé;
- d'être accessoire en ce qu'elle ne concerne que le matériau de la porte d'entrée;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la porte d'entrée sera conservée en bois;

Considérant que cette modification est telle 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'indicer et de dater la modification en y renseignant, selon le cas, l'article du CoBAT en application duquel la modification est apportée à la demande et, le cas échéant, pour l'article 191 la date de l'avis du Collège et/ou celle du Fonctionnaire délégué qui l'impose;
- de modifier les formulaires en conséquence;
- de modifier la proposition PEB, dans le cas où les modifications portent sur les surfaces de déperditions;

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, Titre I article n°4 et 6 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 12/11/2025
objet n° 08

Dossier 16-48214-2025 - Enquête n° 206/25
Situation : Chaussée de Waterloo 1245
Objet : mettre en conformité la modification de l'implantation d'une piscine, de ses locaux techniques et de ses abords

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-48214-2025 introduite en date du 17/06/2025;
Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité la modification de l'implantation d'une piscine, de ses locaux techniques et de ses abords sur le bien sis chaussée de Waterloo 1245;
Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zones d'habitation à prédominance résidentielle;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

- application de la prescription générale n°0.6 du plan régional d'affectation du sol, en matière de travaux portant atteinte aux intérieurs d'ilots;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 15/09/2025 au 29/09/2025 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;
Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *non-respect des éléments suivants du permis n°16-46506-2022 lors de la mise en œuvre :*
  - *absence des pare-soleil qui permettent également de faire office de brise-vue et de limiter les vues vers les voisins;*
  - *bacs à plantes précultivés et couvre-murs non placés en toiture ce qui dégrade les vues depuis les immeubles voisins;*

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

17/06/2025 : dépôt de la demande;
30/07/2025 : accusé de réception d'un dossier incomplet;
07/08/2025 : réception des compléments;
03/09/2025 : accusé de réception d'un dossier complet;
15/09/2025 au 29/09/2025 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;
22/10/2025 : séance publique de la Commission de concertation (avis reporté);
06/11/2025 : visite des lieux en présence d'un architecte communal, d'un contrôleur et d'un représentant du service Vert;
12/11/2025 : nouvelle séance de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

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

- l'avis **DEFAVORABLE** du Service Vert sollicité en date du 02/09/2025 et émis le 07/11/2025 :

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

- *Déplacer l'implantation de la piscine et des installation techniques afférentes à plus de 5 m du tronc de tout arbre de haute-tige.*
- *Fournir une étude phytosanitaire complète des deux arbres implantés sur la parcelle voisine, celles-ci devant comprendre une étude de risque et un planning de suivi des deux sujets impactés sur au moins 10 ans.*
- *Interdire toute nouvelle intervention directe ou indirecte sur l'arbre (hormis le retrait de la piscine et la coupe de bois mort).*
- *Installer des mesures de protection adéquats pour le reste du chantier sous peine d'arrêt de chantier.*

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

Arbres à haute-tige :

Considérant que :

- *Les modifications du projet ont fortement impacté un érable sycomore implanté sur la parcelle voisine et, dans une moindre mesure, un érable plane implanté quelques mètres plus loin.*

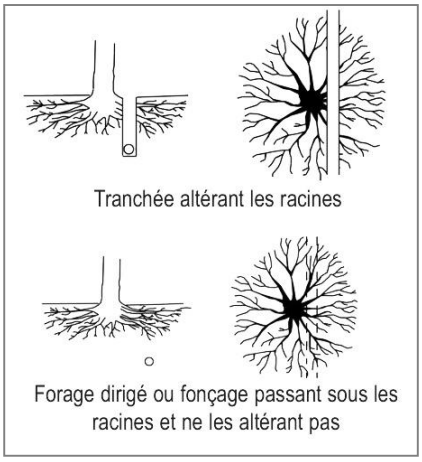
- *Le projet original n'intervenait pas directement sous la couronne des arbres, mais la situation de fait en demande de régularisation se trouve quant à elle beaucoup trop proche du tronc de l'érable sycomore (moins de 2m, 7,62 m dans le permis original).*
- *Lors des travaux de terrassement les racines nourricières mais aussi d'ancrage du sujet ont été fortement impactées par le déblai mécanique, de nombreuses sections déchirées étant visibles sur les photos.*
- *L'arbre avait déjà fait l'objet d'une taille radicale clandestine en mars 2025 qui, bien que stoppée à environ 35% de perte de volume de la couronne, a également engendré un stress important pour le sujet.*
- *Le projet ne prévoit pas l'abattage de l'arbre, cependant les dégâts et le stress important d'une taille de ses sections aériennes **et** souterraines en moins d'un an ne permettent pas de garantir sa pérennité et laissent craindre à un dépérissement rapide voir à un potentiel basculement.*
- *Il convient de faire réaliser une étude phytosanitaire complète de l'arbre afin de faire évaluer ses chances de reprise et de conservation.*
- *En l'état les dommages ont déjà été fait à l'arbre, il convient donc d'éviter toute intervention l'impactant directement ou indirectement dans un avenir proche, hormis le déplacement de la piscine et des installations techniques y afférant afin de libérer de l'espace pour une reconstruction racinaire.*
- *Aucun élagage, hormis l'enlèvement de bois mort suite à la précédente taille drastique, n'est autorisé.*
- *Les arbres n'ont pas étés protégés lors du chantier, les mesures imposées par le CoBAT, la règlementation communale et les annexes du permis original visant à spécifiquement éviter ce genre de dégâts aux racines et sections aériennes.*

Conditions d'exécution du permis d'urbanisme, à joindre sous forme d'annexe au permis :

Décompactage et fouilles dans le système racinaire

Principes généraux :

- *Tous les travaux de terrassement situés sous l'emprise des couronnes des arbres devront être faits via la technique de décompactage pneumatique dite du « airspade » et veilleront à limiter au maximum les dégâts aux systèmes radiculaires rencontrés.*
- *Tous travaux de pose d'impétrants ou d'autres éléments passant sous les racines d'arbres sont à réaliser par fonçage ou forage dirigé. Ce moyen permet de ne pas couper les racines et de limiter les blessures. Il est recommandé de faire le forage à une profondeur minimale de 60 cm pour passer sous les racines et de prévoir les puits d'entrée et de sortie en dehors des zones sensibles (couronne projetée au sol).*
- *Toute coupe inévitable dans le système racinaire des sujets à conserver se fera dans les règles de l'art, perpendiculaire à l'axe de l'organe, de la façon la plus propre possible et via des outils de coupe stérilisés et adaptés à leurs dimensions (sécateur, scie égoïne, etc.).*



Protection des arbres et attestation de conformité de chantier

Principes généraux :

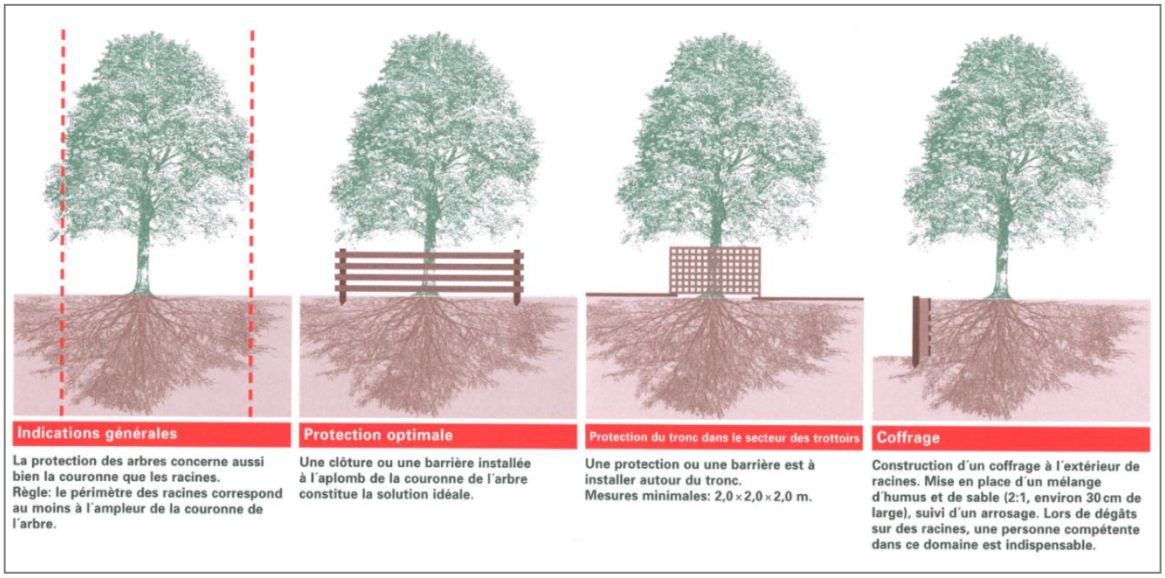
Tout arbre de haute-tige indiqué comme à conserver dans le permis d'urbanisme et se situant dans un rayon de 15 m du chantier devra faire l'objet de mesures de protections particulières comme défini ci-après.

Ces recommandations sont également valables pour tout arbre de haute-tige situé sur une parcelle adjacente et dont la couronne empièterait sur la zone de protection du chantier.

Il sera également porté une attention particulière à l'implantation et à la protection des arbres d'alignements de voirie lors de la planification et de la création des accès de chantier.

Modalités :

- *Durant toute la durée du chantier, les arbres sont protégés par une clôture ou une palissade interdisant toute circulation de véhicules ou dépôt de matériaux sous les couronnes. Cette protection est à installer avant le début du chantier.*
- *Les clôtures ou palissades sont en bois ou en métal (par exemple, des grilles de chantier rigides), d'une hauteur minimum de 2 mètres, fixées de façon à ne pas pouvoir être renversées. Elles devront rester en place jusqu'à la fin du chantier.*
- *Dès que les protections sont mises en place, le responsable du chantier ou son représentant sollicite sans délai auprès du Service Vert de la Commune la délivrance d'une attestation de conformité du chantier en ce qui concerne la protection des arbres (adreesen@uccle.brussels).*
- *En cas de contrôle, si le responsable du chantier ou son représentant n'est pas en mesure de présenter cette attestation au délégué de l'administration, les travaux peuvent être immédiatement arrêtés jusqu'à ce que le titulaire du permis ait rempli cette exigence.*
- *Les travaux de terrassements sont effectués en dehors du périmètre des couronnes. Les travaux de déblais ou de remblais sont interdits au pied des arbres. Si des impératifs de construction rendent nécessaires la circulation à proximité des arbres (ex. : passage de canalisation), seul le creusement manuel avec passage sous les racines est autorisé et ce, après consultation d'un spécialiste qui étudiera les solutions techniques à mettre en œuvre.*



Contacts :
Le Service Vert de la Commune d'Uccle.
Avenue Paul Stroobant, 41 à 1180 Bruxelles
Téléphone : 02/605.16.83
Mail : adreesen@uccle.brussels
Arbres à haute-tige
Principes généraux :

- *Tous les arbres n'étant pas inscrit comme à abattre dans la demande sont à maintenir à tout prix, et ce compris les arbres d'alignements de voirie éventuels (on entend par arbre à haute tige un arbre dont le tronc mesure au moins 40 centimètres de circonférence à 1,50 mètre de hauteur, et qui atteint au moins 4,00 mètres de hauteur),*

Avis défavorable du Service Vert;

- l'avis du Service de l'Environnement émis le 02/10/2025 :

Considérant que :

- *la demande porte sur la construction d'une piscine;*
- *les installations techniques seront placées dans un caisson au pied de la piscine;*

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

- *aux installations techniques de la piscine (pompe à chaleur,..)*
- *à un probable éclairage sur le pourtour de la piscine;*
- *à la gestion des eaux de piscine (vidange, back wash);*

Avis favorable à condition :

- *de ne pas rejeter les eaux de piscine à l'égout sauf les eaux de back wash;*
- *de limiter l'éclairage de jardin à un éclairage de couleur ambrée, dirigé vers le sol et placé à faible hauteur (max 40cm);*
- *de faire une déclaration de classe 3 pour les installations techniques si leurs caractéristiques techniques le nécessitent (à voir avec le Service Environnement : permisenvironnement@uccle.brussels);*

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 de belles villas dans la verdure et par la traversée de cette partie du territoire par la chaussée de Waterloo, axe important d'entrée de ville;
- Cette chaussée sépare nettement les ilots situés de part et d'autre et est longée par un bâti hybride (tant en matière d'affectations qu'en matière de gabarits ou d'esthétique) qui s'est développé au fil du temps entre les anciens noyaux historiques;
- Le bien sur lequel porte la demande est situé le long de la chaussée de Waterloo n°1245, entre l'avenue Alphonse XIII et l'avenue Victor-Emmanuel III;
- Une maison R+2+T qui comporte trois appartements est présente en front de rue et possède une servitude de passage avec une rampe pour l'accès des véhicules vers l'intérieur d'ilot, cette maison ne fait pas partie de la présente demande;
- La maison n°1245 concernée par la demande est bâtie en intérieur d'ilot. Il s'agit d'une ancienne imprimerie qui a été convertie en logement (maison unifamiliale) suite à l'octroi du permis n°16-46506-2022 en 2022;
- Cet ilot présente d'autres bâtiments en intérieur d'ilot, et notamment un voisin direct du bien (situé au n°27 avenue Alphonse XIII) qui est une maison unifamiliale installée sur une parcelle de fond et les bâtiments arrières des n°S1237 et 1249;
- Ce bâtiment s'implante fortement en recul par rapport à la voirie (environ 46m);
- Il présente un volume simple en toiture plate, avec un demi-niveau supplémentaire en zone centrale (environ 1,97m plus haut) autorisée dans le dernier permis;

- Le bâtiment est construit sur toute la largeur de la parcelle, à l'exception de la restitution d'un patio intérieur contre la limite mitoyenne sud suite au permis de 2022;
- Ce patio a été créé au sein de l'ancien bâtiment afin d'apporter de la lumière à l'intérieur de celui-ci et restitue ainsi une zone de jardin en pleine terre;
- La zone entre le bâtiment à front de voirie et ce bâtiment en intérieur d'ilot est aménagée en zone de parking (pour deux 2 voitures et deux emplacements vélos) avec un revêtement de sol en dalle alvéolée,
- Le reste de cette zone est restitué en pleine terre à l'exclusion des accès à la maison et de la bande d'accès voiture jusqu'au portail;
- Le bien dispose également d'une zone de jardin en fond de parcelle d'une profondeur moyenne de 11,00m;
- Dans le précédent permis, cette zone comportait une terrasse avec une piscine intégrée dont le fond sur vérins permettait de transformer la piscine en espace de terrasse supplémentaire;
- La présente demande ne porte que sur les modifications apportées à cette zone de jardin arrière;
- En effet, les travaux d'aménagement de cet espace présentent des différences au niveau de l'implantation de la piscine et de la terrasse, ainsi que au niveau du relief du terrain et des murs de soutènement;
- Les façades du bâtiment sont réalisées en briquettes gris clair au rez-de-chaussée et en zinc à joint debout;
- L'immeuble de droite (n°1241) comporte un immeuble à front de voirie. Sa parcelle est moins profonde et sur la zone arrière du n°1245, c'est la parcelle de la maison (n°1237) qui jouxte le bien. Cette maison est construite en intérieur d'ilot, à hauteur du n°1245 mais est nettement moins profonde;
- Le terrain de gauche (n°1249) comporte un immeuble à front de voirie et un second immeuble en intérieur d'ilot. Ce dernier est bâti perpendiculairement à la rue et implanté de façon isolée sur la parcelle. Il se situe davantage à l'avant par rapport au n°1245 et le vis-à-vis donne principalement sur la cour intérieure de ce dernier;
- La maison n°27 avenue Alphonse XIII est implantée en fond de terrain et se situe à environ 9m de la limite mitoyenne de fond de parcelle du bien concerné par la demande;
- Les niveaux des terres de ces trois terrains sont plus élevés au niveau de la zone arrière. Côté n°1249, les murs de soutènement ont été rénovés et de nouveaux soutènement ont été ajouté côté n°1237;
- Au niveau de la zone centrale, les terres sont reprises des deux côtés par des murs de soutènement;

<u>Considérant que la demande telle qu'introduite propose les actes et travaux suivants :</u>

- La mise en conformité des modifications apportées au niveau de l'aménagement du jardin arrière, incluant la modification de la terrasse, de la piscine et des murs de soutènement;

<u>Considérant que la demande telle qu'introduite se caractérise comme suit :</u>

- La piscine a été totalement désolidarisée de la terrasse et le projet dispose aujourd'hui d'une piscine et d'une terrasse distinctes;
- L'implantation de la piscine a été modifiée comme suit :
    - La piscine a été sortie de l'emprise de la terrasse;
    - Son implantation a pivoté de 90°;
    - Elle est surélevée de 60cm par rapport au niveau de la terrasse. La différence de niveau est reprise par des murs de soutènement en béton;
    - Un escalier a été ajouté pour relier les deux niveaux;
    - La cuve de la piscine proprement dite a été réduite d'1m de longueur portant ses dimensions à 6m de longueur (au lieu de 7 précédemment) sur 3m de profondeur;
- Deux caissons enterrés ont cependant été ajoutés dans le prolongement de la piscine pour abriter respectivement le caisson à volet et les techniques de la piscine ce qui porte la fosse effective de la piscine a une longueur totale de 8,18m (soit une augmentation d'1,18m par rapport au précédent permis);
- Une plage est aménagée par-dessus ces caissons sur laquelle donne l'escalier d'accès depuis la terrasse;
- Les bacs à plante en fond de parcelle ont été modifiés et agrandis, avec un nouveau soutènement qui longe la piscine et se prolonge de part et d'autre jusqu'aux mitoyens des n°1237 et n°1249;
- La matérialité de ces murs de soutènement n'est pas précisée;
- La terrasse a été conservée en dalle sur plot. Elle a été légèrement réduite au niveau du séjour;

<u>Considérant que la demande telle qu'introduite suscite les considérations générales suivantes :</u>

- Considérant que la présente demande de mise en conformité fait suite à un permis délivré le 25/10/2022 (PU n°16-46506-2022);

- Considérant que les photographies aériennes de 2024 font apparaître que les éléments suivants du précédent permis n'ont pas encore été mis en œuvre :
    - L'aménagement de la zone à l'avant du bâtiment n'a pas encore été réaménagée avec restitution des zones de pleine terre et réduction du stationnement;
    - La pose des panneaux photovoltaïques;
    - La réalisation des toitures vertes;
- Considérant que la notification de début de travaux date du 16/04/2024;
- Considérant que le demandeur n'a pas encore transmis sa déclaration de fin de travaux et qu'aucun arrêt de chantier n'a été signalé;
- Considérant donc que le chantier est considéré comme toujours en cours;
- Considérant que bien qu'un permis est toujours en cours d'exécution, la précédente demande ne pouvait faire l'objet d'un permis modificatif en vertu de l'article 102/1 du CoBAT puisqu'elle porte sur des travaux déjà mis en œuvre;
- Rappel est cependant fait au demandeur que ces éléments font partie intégrante du précédent permis et qu'il est indispensable de les réaliser sous peine de se trouver en infraction et de s'exposer à des poursuites;
- Considérant que les toitures vertes mentionnées comme non réalisées par le voisinage ont été partiellement réalisées dans l'intervalle (au niveau de la toiture du rez-de-chaussée;

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

- en matière de programme :
- Considérant que l'installation d'une piscine avait été autorisée dans le précédent permis;
    - Considérant que le maintien de celle-ci ne suscite pas d'opposition en tant que tel car il s'agit d'une installation compatible avec un usage récréatif de jardin;
    - Considérant en revanche sa nouvelle implantation pose question au regard de son impact sur le reste de la zone de jardin et sur le voisinage;
- en matière de nivellement de terrain :
    - Considérant que les nouveaux murs de soutènement sont plus importants que dans la précédente demande où ils se limitaient à largeur de la piscine;
    - Considérant qu'ils permettent de reprendre la dénivellation entre le terrain existant et les terrains voisins qui avait été mal évaluée dans le précédent permis et qui représente en réalité une dénivellation d'environ 60cm;
    - Considérant la faible profondeur de la parcelle et la dénivellation à reprendre sur les 3 côtés du jardin, l'utilisation de mur de soutènement peut s'envisager, d'autant que le projet prévoit de placer des parterres le long de ces murs sur la majeure partie et qu'ils seront donc camouflés par la végétation;
    - Considérant cependant que leur localisation le long de la clôture mitoyenne avec le n°1237 se situe tout proche de l'arbre du voisin;
    - Considérant qu'il aurait été possible de décaler ce mur de manière à préserver les racines de l'arbre et à limiter le mouvement des terres;
    - Il y a lieu de conserver autour de cet arbre le niveau de terrain existant afin de protéger ses racines et d'étendre la zone de protection en reculant le mur de manière à sortir au maximum de l'emprise de la couronne et ne pas fragiliser la stabilité de l'arbre;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
    - Considérant que la nouvelle piscine, bien que ces dimensions utiles aient été réduites, a une emprise totale supérieure au précédent projet car la fosse a été agrandie pour y installer également un caisson à volet et un caisson technique;
    - Considérant que dans le précédent permis, la piscine prenait place au milieu de la terrasse sur le côté sud du jardin;
    - Considérant que cette disposition permettait de conserver un espace de jardin côté nord bien que de dimension restreinte;
    - Considérant que cette disposition, et au regard des efforts réalisées dans les autres zones de cours et jardins pour désimperméabiliser la parcelle dans son ensemble, la construction de la piscine et de la terrasse avait été autorisée;
    - Considérant en revanche, que la nouvelle implantation de la piscine au milieu de la parcelle ne laisse que des espaces de jardins résiduels;
    - Considérant de plus que la piscine, et en particulier ces caissons techniques, sont implantés dans l'emprise de la couronne de l'arbre voisin;

- Considérant que la construction d'un local technique enterré n'a pas été autorisée et qu'il y a lieu de retrouver ces techniques à l'intérieur de la maison;
- Considérant qu'à l'heure actuelle, la dés-imperméabilisation de la parcelle n'a pas été totalement constatée et qu'il s'agissait d'un élément essentiel justifiant l'imperméabilisation partielle du jardin;
- Considérant que bien que non dérogatoire car le jardin conserve 50% pleine terre, les aménagements proposés ont une superficie plus importante, à savoir 68,9m^2 (au lieu de 65m^2 précédemment) et qu'au vu de la faible surface du jardin, il y a lieu de réduire ces surfaces imperméables;

- <u>en matière de modifications non reprises dans la présente demande :</u>
  - Considérant que lors de la commission de concertation du 22/10/2025, le voisinage a soulevé des éléments supplémentaires non repris dans le présent permis :
    - Installation d'une pompe à chaleur en toiture;
    - Réalisation d'un volume hors sol au niveau de la cour centrale non repris en plan;
  - Considérant que la visite sur place en date du 06/11/2025 a mis en évidence les éléments suivants :
    - L'arbre du voisin n°1237 a fait l'objet d'une taille radicale et une part importante de son système racinaire a été endommagé par la construction de la piscine, le décaissement des terres et la réalisation du muret de soutènement;
    - Une pompe à chaleur au sol a été installée à proximité de la piscine et en bordure de la limite avec le n°1237. Cette dernière étant située à moins de 3m des limites mitoyennes (± 43cm), elle doit faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme;
    - Le maître de l'ouvrage et l'architecte ont confirmé la volonté d'installer une pompe à chaleur en toiture. Le choix d'un système de chauffe durable est une démarche écologique à encourager mais au vu de sa localisation, cette installation est également soumise à permis d'urbanisme. Il y a donc lieu de l'intégrer à la demande en précisant son implantation, ses caractéristiques techniques et les mesures d'atténuation acoustiques éventuelles;
    - Les dimensions du patio ont été légèrement modifiées afin de s'aligner sur les travées de la structure (3,75mx17,66m au lieu de 3,95mx15,2m);
    - Les baies de l'étage donnant sur ce dernier ont été réduites en hauteur. La rehausse des allèges n'étant pas une modification structurelle, les façades n'étant pas visibles depuis l'espace public ni situées dans le périmètre de protection d'un bien classé, ces modifications ne sont pas soumises à permis pour autant que la superficie nette éclairante minimum des pièces qu'elles éclairent soit respectée, ce qui semble effectivement être le cas;
    - Les brise-soleils n'ont pas été installés. Considérant que l'installation de ces éléments n'est pas soumise à permis, que le bien est situé en contrebas du n°1249, que la zone de patio est implantée en décalé par rapport à ce dernier et que les fenêtres sont située à environ 3,75m des limites mitoyennes, ces éléments ne constituent pas des éléments fondamentaux d'un point de vue urbanistique;
    - Une citerne aérienne a effectivement été réalisée dans la zone centrale le long de l'ancienne rampe d'accès qui n'a pas été démolie. La superficie totale représente environ 28m^2;
    - Au cours de la visite, l'architecte et le Maître de l'ouvrage ont également fait état de problématiques techniques de pollution et de stabilité (risque de glissement du mur mitoyen) au niveau de cette ancienne cour qui nécessiteraient de revoir les aménagements proposés et de conserver a priori une part importante de la dalle existante en béton;
  - Considérant que ces derniers éléments sont de nature à porter atteinte à l'entièreté des aménagements extérieurs du permis;

- Considérant en effet que la végétalisation et la remise en pleine terre de cette zone faisait partie intégrante du projet et permettait de justifier les aménagements réalisés à l'arrière de la parcelle et qui étaient motivés comme suit dans le précédent permis :
    - *« <u>en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :</u>*
        - *le patio propose au milieu du bâtiment sera réalisé en pleine terre (en lieu et place d'une dalle en béton) et sera planté ce qui re-perméabilisera cette surface;*
        - *le projet de démolir la dalle béton (225 m²) présente entre le bâtiment avant, à rue et le bâtiment arrière, objet de la demande et de la remplacer, pour moitié par des dalles engazonnées et pour l'autre moitié, de gazon, permettra d'augmenter substantiellement la perméabilité totale de la parcelle,*
        - *le projet prévoit aussi une terrasse perméable (22 m²) réalisée en dalles sur plots et une piscine de dimensions raisonnables en fond de parcelle (22 m²) ce qui diminue la perméabilité de cette zone aujourd'hui engazonnée, néanmoins cette diminution de surface perméable est largement compensée par l'intervention sur le reste de la parcelle qui re-permeabilise généreusement celle-ci dans son ensemble;»*;
- Considérant donc qu'il y a lieu d'apprécier l'ensemble de la parcelle afin de valider les modifications apportées à la zone arrière;
- Il y a donc lieu de compléter la demande avec les modifications prévues pour la zone avant également, tous les éléments permettant d'évaluer la pertinence de ces modifications et les compensation proposées sur l'ensemble de la parcelle en matière de végétation, gestion des eaux, etc.;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, application de la prescription générale 0.6 du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) :
    - Considérant que la nouvelle implantation de la piscine est de nature à porter atteinte aux intérieurs d'ilot en ce qu'elle s'implante à moins de 2m de la limite mitoyenne d'une part (1,38m entre la piscine hors margelle et la limite avec le n°27B de l'avenue Alphonse XIII) et en ce qu'elle s'implante dans la couronne d'un arbre à haute tige (situé chez le voisin) d'autre part;
    - Considérant que les travaux proposés n'améliorent pas en priorité les qualités végétales de cet intérieur d'ilot car comme développé plus haut, la nouvelle implantation ne laisse que des zones de jardins résiduelles alors que dans le permis précédent, on conservait une véritable zone de jardin côté nord bien que de dimension réduite;
    - De plus la nouvelle implantation se situe dans l'emprise de la couronne de l'arbre voisin;
    - Considérant que dans son avis du permis précédent datant de 2022, le service Vert avait indiqué que : « *Tout arbre de haute-tige indiqué comme à conserver dans le permis d'urbanisme et se situant dans un rayon de 15m du chantier devra faire l'objet de mesures de protections particulières comme défini ci-après;Ces recommandations sont également valables pour tout arbre de haute-tige situé sur une parcelle adjacente et dont la couronne empièterait sur la zone de protection du chantier.* »;
    - Considérant qu'il avait également émis dans ses conditions d'exécution que : « *Les travaux de terrassements sont effectués en dehors du périmètre des couronnes. Les travaux de déblais ou de remblais sont interdits au pied des arbres. Si des impératifs de construction rendent nécessaires la circulation à proximité des arbres (ex. : passage de canalisation), seul le creusement manuel avec passage sous les racines est autorisé et ce, après consultation d'un spécialiste qui étudiera les solutions techniques à mettre en œuvre.*»;
    - Considérant donc que ces conditions n'ont pas été respectées puisque non seulement des travaux de terrassement ont eu lieu dans la couronne de l'arbre voisin mais la piscine et les techniques en elle-même ont été déplacées sans demande de permis préalable dans cette zone;
    - Considérant donc que la piscine se trouve ainsi dans les racines de l'arbre, ce qui met en péril la pérennité de celui-ci;

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

- Fournir une étude phytosanitaire complète des deux arbres implantés sur la parcelle voisine, celles-ci devant comprendre une étude de risque et un planning de suivi des deux sujets impactés sur au moins 10 ans;
- Déplacer l'implantation de la piscine et des installation techniques afférentes à plus de 5 m du tronc de tout arbre à haute-tige;
- Retrouver en conséquence les techniques à l'intérieur du bâtiment;
- Compléter les niveaux du terrain sur les plans et les coupes (en situation existante avant les travaux, en situation de droit (ancien PU) et en situation projetée) afin de bien comprendre les raccords entre les différents terrains et les contraintes engendrées;
- Compléter la demande avec les autres modifications soumises à permis ou remettre les lieux en état suivant la situation de droit (PU n°16-46506-2022), à savoir :
    - Ajouter les deux pompes à chaleur en précisant leurs implantations, caractéristiques techniques et mesures d'atténuation acoustiques éventuelles;
    - Adapter les dimensions et l'aménagement du patio tel que réalisé;
    - Compléter les modifications réalisées et à venir sur la zone avant, en détaillant le cas échant les contraintes qui nécessitent ces modifications et les solutions apportées (étude de sol, étude d'ingénieur);

Considérant que l'installation d'une pompe à chaleur sur le toit et la réalisation d'une construction en intérieur d'ilot sont dérogatoires aux articles 6 et 12 du Titre I du RRU;

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

- Interdire toute nouvelle intervention directe ou indirecte sur l'arbre (hormis le retrait de la piscine et la coupe de bois mort);
- Installer des mesures de protection adéquats pour le reste du chantier sous peine d'arrêt de chantier;
- de ne pas rejeter les eaux de piscine à l'égout sauf les eaux de back wash;
- de limiter l'éclairage de jardin à un éclairage de couleur ambrée, dirigé vers le sol et placé à faible hauteur (max 40cm);
- de faire une déclaration de classe 3 pour les installations techniques si leurs caractéristiques techniques le nécessitent (à voir avec le Service Environnement : permisenvironnement@uccle.brussels);

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 12/11/2025
objet n° 09

Dossier 16-48165-2025 - Enquête n° 202/25
Situation : Avenue Brugmann 306
Objet : rénover thermiquement par l'extérieur la toiture et les façades avant et latérale (du R+1 au R+8) d'un immeuble de logement 3 façades, remplacer les châssis PVC existants (de fait) par des châssis (plus performants) en PVC blanc, rehausser et poser de nouveaux garde-corps et mettre en conformité la fermeture de certains balcons en façade latérale

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-48165-2025 introduite en date du 16/05/2025;
Vu que la demande telle qu'introduite vise à rénover thermiquement par l'extérieur la toiture et les façades avant et latérale (du R+1 au R+8) d'un immeuble de logement 3 façades, remplacer les châssis PVC existants (de fait) par des châssis (plus performants) en PVC blanc, rehausser et poser de nouveaux garde-corps et mettre en conformité la fermeture de certains balcons en façade latérale sur le bien sis avenue Brugmann 306;
Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en espace structurant, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), zone d'habitation;
Vu que le bien se situe dans le périmètre du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné « Grandes avenues » mais que l'immeuble concerné par l'objet de la présente demande ne fait pas partie du champ d'application;

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 règlementation 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°3 - implantation de la construction - façade avant qui prescrit " *§ 1. Du côté de la voie publique, la façade de la construction est implantée à l'alignement ou, le cas échéant, au front de bâtisse.* ", en ce que le débord de l'isolation (finition comprise) est de 17 à 20 cm;

Vu que les mesures particulières de publicité (sous forme d'un avis de la Commission de concertation) ont été d'application sur base de la demande telle qu'introduite pour les motifs suivants :
- application de la prescription particulière n°21 du PRAS, portant sur la ZICHEE;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 15/09/2025 au 29/09/2025 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;
Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :
- *Atteinte à la cohérence patrimoniale / architecturale de l'ensemble;*
- *Absence de projet global et de concertation;*
- *Caractère partiel et incohérent de la rénovation énergétique;*
- *Alternative technique envisageable;*
- *Matériaux et esthétique de la façade;*
- *Défauts techniques et risques constructifs;*
- *Conséquences pour la copropriété mitoyenne;*
- *Transformations « inacceptables » (matériaux utilisés, mise en œuvre et impact sur l'esthétique globale du bien formant un tout);*

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

16/05/2025 : dépôt de la demande;
30/06/2025 : accusé de réception d'un dossier incomplet;
08/07/2025 : réception des compléments;
21/08/2025 : accusé de réception d'un dossier incomplet;
22/08/2025 : réception des compléments;
02/09/2025 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;
15/09/2025 au 29/09/2025 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;
22/10/2025 : séance publique de la Commission de concertation (avis reporté);
12/11/2025 : nouvelle séance de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

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

- l'avis du Service de l'Environnement émis le 11/07/2025 et libellé comme suit :

« Considérant que des colonies de moineaux et de martinets sont présentes dans le quartier et que ces espèces sont protégées et en diminution drastique sur la Région,
Considérant la législation (Ordonnance relative à la conservation de la nature du 1ier mars 2012. Art. 67. § 1er.) protège toutes les espèces européennes d'oiseaux, si des sujets nidifient sur place, ***il est interdit de porter atteinte aux nids entre la mi-avril et la mi-août;***
De plus, il serait favorable à la biodiversité de placer des nichoirs sur le bâti, selon les indications ci-dessous (https://protectiondesoiseaux.be/documents-en-ligne/) ;

Nichoirs martinets

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

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

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

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 02/09/2025 et considérant que cet avis devra être fourni avant la délivrance du permis d'urbanisme;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Dans ce quartier résidentiel, l'avenue Brugmann est un axe structurant;
- L'immeuble n°306 sur lequel porte la demande fait partie d'un ensemble de bâtiments de type ETRIMO érigés dans les années 50 (s'étendant du n°294 au n°306);
- La résidence « DE FLOREAL » (n°306) se situe à l'extrémité droite de cet ensemble de bâtiments, faisant d'elle un bâtiment 3 façades;
- Les 2 immeubles à appartements abritant respectivement la résidence « DE MARSAN » (n°304) et la résidence « DE FLOREAL » (n°306) ont été conçus par un même architecte et construits en une seule opération, leur conférant l'apparence d'un bâtiment unique;
- La demande a été introduite à la même date (le 24/09/1953), sous 2 références différentes, pour les 2 adresses respectives (au n°304 et au n°306) et au nom de 2 demandeurs différents, à savoir :
  - demande n° 16-17124-1954, pour la résidence « DE MARSAN » (n°304), au nom de Mr DE VROYE;
  - demande n° 16-17125-1954, pour la résidence « DE FLOREAL » (n°306), au nom de Mr DE LEROY;

- Les 2 immeubles (au n°304 et au n°306) ont été érigés sur le LOT 6 sur base des plans octroyés et cachetés sous la référence du permis d'urbanisme n° 16-17124-1954 délivré le 24 août 1954 comportant les documents graphiques suivants :
  - plan 1 : plans des étages R+1 à R+8;
  - plan 2 : plans du sous-sol et du rez-de-chaussée;
  - plan 3bis : façades à rue et latérale (façade à rue complétée par le plan à 5% pour l'élévation au R+9 de la résidence « DE MARSAN » (n°304));
  - plan 4 : façades postérieures et coupes ;
  - plan 5 : clôture à rue et zone de recul;
  - plan 6 : sanitaires;
  - plan (non numéroté) : détails du 9ème étage à 5% (pour la résidence « DE MARSAN » (n°304) uniquement);
- Le dossier sous la référence n° 16-17125-1954 pour la construction de l'immeuble pour la résidence « DE FLOREAL » renvoie aux plans octroyés et cachetés sous la référence du permis d'urbanisme n° 16-17124-1954 délivré le 24 août 1954 pour la résidence « DE MARSAN » (n°304), incluant et autorisant la construction des 2 immeubles dont les plans d'une seule référence (n° 16-17125-1954) ont donc été cachetés;
- Un permis ultérieur (sous la référence n° 16-17124A - 17125A) a été délivré le 10 mars 1955 (pour le n°304 et le n°306) et visait la modification de l'aménagement de la zone de recul devant ces 2 immeubles contigus venant d'être construits;
- Il est à noter que la situation de droit telle que jointe à la présente demande de permis d'urbanisme ne correspond pas exactement aux plans de la situation de droit telle que délivrée et validée par les permis n° n° 16-17124-1954 et n° 16-17124A - 17125A;
- Aujourd'hui, il apparait que ces 2 résidences sont habitées par 2 copropriétés distinctes avec 2 gestions professionnelles tout à fait indépendantes;
- Le bâtiment (d'apparence unique) au sein duquel se situe l'objet de la demande (au n°306) présente un gabarit R+8+toiture plate pour la partie située à droite, au n°306 et un gabarit R+9 (étage en technique en retrait)+toiture plate pour la partie située à gauche, au n°304;
- L'immeuble mitoyen sis au n°302 (à gauche de l'ensemble unique formé par les n° 304-306) présente un gabarit R+7+toiture plate;
- La parcelle concernée par l'objet de la demande au n°306 est cadastrée Section B, n°261F2 et présente une superficie de ± 380 m²;
- La parcelle sise au n°304 est cadastrée Section B, n°261G2 et présente une superficie de ± 331 m²;

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

- la rénovation énergétique par l'extérieur de la toiture et des façades avant et latérale (du R+1 au R+8) d'un immeuble de logement 3 façades;
- le remplacement des châssis PVC existants (en situation de fait) par des châssis (plus performants) en PVC blanc;
- la mise en conformité de la fermeture de balcons en façade latérale au niveau des étages R+3 / R+4 / R+7 et R+8;
- la rehausse et la pose de nouveaux garde-corps;

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

- Les interventions faisant l'objet de la présente demande de permis ont été développées à la demande et pour le compte de l'association des copropriétaires de la résidence « DE FLOREAL » en vue de la rénovation du bâtiment n°306 uniquement;
- Le programme de la rénovation et de la demande de mise en conformité (au n°306) a été établi suites aux considérations et constats suivants :
  - il apparait que le bâtiment au n°306 présente des problèmes d'infiltration d'eau en de nombreux endroits de sa façade causés, entre autres choses, par des interventions ponctuelles et non concomitantes réalisées à différents moments de la vie du bâtiment. La note explicative précise que plusieurs expertises ont été menées depuis 2023 et ont abouti à la même conclusion de présence d'humidité dans les murs de façades avec pour origine des sources d'infiltrations variées (jonction entre châssis et gros-œuvre, jonction entre châssis et éléments en bois, joint souple en pied de façade vétustes, étanchéités des balcons défaillantes,...). Des réparations locales ont été réalisées en réaction à ces expertises sans que cela n'aboutisse apparemment à un résultat probant. Les problèmes de présence d'humidité dans les murs persistent et la pérennité du bâtiment est aujourd'hui mise en péril avec des dégradations importantes à l'intérieur de plusieurs appartements au niveau des murs et plafonds à proximité des façades avant et latérale;

    - en façade latérale, tous les appartements du R+1 au R+8 disposaient à l'origine de balcon. En plusieurs endroits, ceux-ci ont été supprimés au profit de l'agrandissement de la cuisine. Ces modifications, dont la date n'est pas connue, n'apparaissent pas dans les plans de situation de droit et doivent donc être mis en conformité;
- La rénovation tente de répondre d'abord et surtout à des nécessités techniques évidentes avec le besoin urgent de résoudre les pathologies précitées. L'intervention proposée se saisit donc de ces impératifs de rénovation pour en faire une opportunité de projet de façade dans le respect des règles de composition du bâtiment existant et en regard de l'évolution de la législation en matière de Performance Energétique des Bâtiments;
- Le projet se détaille et se définit comme suit :
  - <u>résolution des pathologies :</u>
    - Sur base des derniers diagnostics et partant de l'expérience du résultat non probant des diverses réparations ponctuelles apparemment opérées ces 2 dernières années, une intervention globale sur les façades sujettes à des infiltrations est proposée comme réponse pour résoudre les problèmes d'étanchéité de la façade de façon pérenne;
    - Cette intervention globale consiste à :
      - démonter tous les éléments en bois, identifiés comme sources d'infiltration;
      - remplacer les châssis existants en PVC;
      - recréer une nouvelle barrière étanche continue sur l'ensemble de la façade;
  - <u>amélioration de la performance énergétique du bâtiment :</u>
    - La réfection de l'étanchéité à l'eau de la façade sert d'opportunité pour isoler le bâtiment, actuellement non isolé, en vue d'atteindre la conformité à la PEB en vigueur :
      - l'application d'un système ETICS se présente comme étant un choix adapté à la situation pour plusieurs raisons;en font partie les possibilités de finitions variées et son application rapide et aisée qui limitera l'impact du chantier sur les résidents;
      - la toiture sera également isolée;
  - <u>remplacement des châssis :</u>
    - L'ensemble des châssis existants en PVC (en situation de fait) sur les façades visées par les interventions seront remplacés. Cette opération permettra la pose de nouveaux châssis en PVC acoustiques à vitrage solaire. En vue de l'installation d'un système de ventilation C dans les appartements, des aérateurs seront également être intégrés aux châssis;
    - La pose de nouveau châssis permettra de garantir la réalisation dans les règles de l'art les raccords avec le nouveau complexe de façade;
  - <u>mise en conformité de l'aménagement de certains appartements :</u>
    - La présente demande vise à mettre en conformité la situation des appartements (R+3/R+4/R+7/R+8) dans lesquels le balcon en façade latérale a été supprimé au profit de l'agrandissement de la cuisine;
  - <u>rehausse et nouveaux garde-corps :</u>
    - Les interventions projetées imposent la mise aux normes de l'ensemble des garde-corps. Le projet prévoit la rehausse des garde-corps sur les balcons d'angle, l'ajout de garde-corps sur les balcons et le remplacement du garde-corps sur la terrasse du penthouse en façade avant;

<u>Considérant que la demande telle qu'introduite suscite les considérations générales suivantes :</u>

- Le programme (affectation « logement ») est conservé aux étages supérieurs, concernés par l'objet de la présente demande et ne suscite pas de remarque;
- Les bâtiments constituant l'ensemble formé depuis le n° 294 jusqu'au n°306 (le n°306, faisant l'objet de la demande) présentent un même langage architectural tant du point de vue de leurs gabarits (majoritairement R+7), de leurs profondeurs et de leurs reculs, de leurs rythmes, de leurs compositions très horizontales que du point de vue des nuances de teintes beige qu'affichent leurs façades, ce qui doit être préservé;
- Les 2 résidences (résidence « DE MARSAN » (n°304) et résidence « DE FLOREAL » (n°306)), dont la construction a été réalisée concomitamment et ayant été conçues par le même architecte, présentent de ce fait l'aspect d'un bâtiment unique. Il y donc lieu de préserver globalement les éléments définissant ce caractère unique dans les grandes lignes afin de garantir une cohérence patrimoniale et architecturale de l'ensemble (bâtiment « jumelés » au n°304 et au n°306) lors des travaux d'isolation du bien sis au n°306;

- En effet, tout comme les bâtiments voisins, les façades du n°306 présentent une composition horizontale prédominante, résultat de la superposition de bandeaux de façade pleins et de bandeaux de façade vitrés. Sur un même niveau, tandis que des éléments en bois interrompent ponctuellement ces bandeaux vitrés au rythme des éléments porteurs en façade, les seuils de fenêtre filants soulignent l'organisation horizontale de l'ensemble. Le parement en pierre bleue du rez-de-chaussée lui confère son caractère de socle massif et reste inchangé. Au dernier étage, la façade, en retrait, suit la même logique de composition que celle des étages inférieurs. A l'angle du bâtiment, des balcons assurent la transition entre la façade à rue et la façade latérale. Le langage général de l'ensemble se doit d'être préservé dans ce sens;
- La tonalité générale de la nouvelle façade telle que prévue au n°306, dans les nuances de beige, s'accorde avec les façades des bâtiments voisins. Cependant, le calepinage projeté (pour la partie revêtue d'un enduit sur isolant) tel que proposé ne s'aligne plus avec le calepinage du parement en pierre existant, dont la lecture sera toujours visible pour le bien contigu sis au n°304. Il y a donc lieu de s'ajuster à celui-ci et de revoir le calepinage en ce sens;
- La pose de plaquettes en céramique émaillée, de ton beige également, en lieu et place des éléments en bois existants de ton foncé, engendre la perte de la lecture de ceux-ci. Il y aurait lieu de modifier la nuance de la teinte de ces zones (tout en maintenant le matériau tel que projeté, à savoir des plaquettes en céramique émaillée) en vue de se rapprocher de la teinte marquée des éléments de remplissage existants en bois permettant de retrouver le rythme existant initialement et encore présent au n°304;
- L'isolation telle que projetée aux étages supérieurs empiète sur la propriété voisine (bien contigu sis au n°304), ce qui ne peut s'envisager sans accord préalable. Il y a donc lieu de veiller à soigner et à revoir le détail du raccord au bien mitoyen au n°304 en façade avant en limitant l'intervention au n°306 à la limite mitoyenne;
- Les nouveaux éléments métalliques (seuils de fenêtre et rehausse de garde-corps) se distinguent dans le but de souligner l'horizontalité de la façade comme le font actuellement les seuils en pierre bleue existants, ce qui permet de garantir une cohérence et une continuité et ce qui ne suscite pas de remarque;
- Dès lors qu'aucune intervention n'est prévue au rez-de-chaussée, le socle du bâtiment en pierre bleue est maintenu intact ce qui ne suscite pas de remarque sur ce point;
- La mise en conformité de la fermeture de balcons au niveau des étages R+3 / R+4 / R+7 et R+8, dont l'exécution a été réalisée à une date incertaine et se développant en façade latérale, dont le plan général de celle-ci reste constant, celle-ci peut s'envisager;
- Initialement, les menuiseries extérieures étaient en bois (en situation existante de droit). Le remplacement de celles-ci par des menuiseries extérieures en PVC blanc a été réalisé, à une date incertaine, sans obtention d'une autorisation préalable et fait donc l'objet de la demande de mise en conformité (de la situation existante de fait). La présente demande vise également à intégrer le remplacement de ces châssis en PVC blanc (irréguliers en situation existante de fait) par des châssis neufs en PVC blanc également, mais thermiquement plus performants (en situation projetée). L'utilisation du PVC n'est pas une démarche à encourager. Cependant, l'immeuble n'étant pas inscrit à l'inventaire et considérant le contexte urbanistique environnant et l'utilisation importante du PVC pour les menuiseries extérieures au droit des bâtiments avoisinants, le matériau envisagé pour les menuiseries extérieures tel que proposé ((PVC blanc) peuvent cependant être autorisées dans ce cas-ci;
- Le projet prévoit une intervention partielle, à savoir que pour des raisons économiques, les interventions se limitent aux étages supérieurs et aux façades qui présentent des problèmes d'infiltration. Il s'agit des façades avant et latérale des appartements du R+1 au R+8 compris. La façade arrière, très peu visible depuis l'espace publique (avenue des Ormeaux), fera l'objet d'une intervention ultérieure. Le phasage tel qu'envisagé est cohérent et peut être envisagé moyennant l'introduction d'une nouvelle demande de permis d'urbanisme le cas échéant, sur base du respect de la législation en vigueur;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête : non-respect de l'article n°3 - implantation de la construction - façade avant qui prescrit " § 1. Du côté de la voie publique, la façade de la construction est implantée à l'alignement ou, le cas échéant, au front de bâtisse. ", en ce que le débord de l'isolation (finition comprise) est de 17 à 20 cm :
    - L'épaisseur du nouveau complexe de façade en ETICS qu'il est prévu de mettre en œuvre se détaille comme suit :
        - les surépaisseurs appliquées sur la façade existante sont de l'ordre de 17 cm sur l'ensemble des surfaces en plaquette d'enduit;

- les surépaisseurs appliquées sur la façade existante sont de l'ordre de 16 cm sur les surfaces traitées avec des plaquettes en céramique émaillée;
- cette surépaisseur est de l'ordre de 20 cm au niveau de l'acrotère en vue de pouvoir rendre les caissons de stores invisibles via leur intégration dans le nouveau complexe de façade;
- la note explicative précise que ces valeurs ne tiennent pas compte des éventuelles rectifications nécessaires dans le cas où la façade existante ne serait pas d'aplomb sur toute la hauteur du bâtiment, ce qui sera à vérifier en cours de chantier;

- L'épaisseur du nouveau complexe de façade en ETICS tel qu'il est prévu de mettre en œuvre est donc directement dépendant de celle de l'isolant qui le constitue et du matériau de revêtement envisagé. L'épaisseur de cet isolant est déterminée de manière à garantir le respect des exigences imposées par le PEB et est donc liée à celles-ci. La dérogation étant raisonnable et tenant compte de la présence de la zone de recul et de l'intervention limitée aux étages supérieurs, celle-ci peut donc être octroyée;

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

- En ce qui concerne le motif d'avis de la Commission de concertation, application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics) :
  - Le projet tel que présenté, dont les interventions sont visibles depuis l'espace public, peut s'envisager en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement moyennant certaines adaptations relatives à l'aspect des façades projetées à savoir le calepinage des zones revêtues d'un enduit sur isolant, le raccord au bien contigu sis au n°304 et la teinte des zones prévues en carrelages en céramique émaillé;

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

- adapter et aligner le calepinage de l'isolation prévue au n°306 sur le calepinage du parement en pierre existant de l'immeuble contigu sis au n°304;
- prévoir en situation projetée, une teinte s'approchant de la teinte des éléments de remplissage existants en bois, au droit des zones prévues en carrelages en céramique émaillé (présentant un petit format rectangulaire);
- veiller à soigner et à revoir le détail du raccord au bien mitoyen au n°304 en façade avant en limitant l'intervention au n°306 à la limite mitoyenne et fournir les détails techniques mis à jour correspondant (à l'échelle 1/10ème);

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme reste inchangé;
- d'être accessoires en ce qu'il s'agit de précisions à apporter au projet en terme de détails des raccords et de teinte;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce qu'il y a lieu de veiller à soigner le raccord au bien mitoyen en façade avant;

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

- de modifier et/ou de compléter les plans et les documents qui constituent la demande sur les aspects décrits ci-dessus;
- d'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, avec octroi de dérogation au règlement régional d'urbanisme, Titre I, article n°3 – 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 12/11/2025
objet n° 10

Dossier 16-48121-2025 - Enquête n° 228/25
Situation : Chaussée de Waterloo 672
Objet : mettre en conformité la couverture de la cour, la terrasse arrière au 1er étage et la modification des châssis d'un immeuble mixte et transformer celui-ci avec l'ajout d'une terrasse en toiture, la modification de la façade avant et le réaménagement intérieur des appartements

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-48121-2025 introduite en date du 17/04/2025;
Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité la couverture de la cour, la terrasse arrière au 1er étage et la modification des châssis d'un immeuble mixte et transformer celui-ci avec l'ajout d'une terrasse en toiture, la modification de la façade avant et le réaménagement intérieur des appartements sur le bien sis chaussée de Waterloo 672;
Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en espaces structurants, galeries commerçantes, liserés de noyau commercial, 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 règlementation 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 "*Au niveau du rez-de-chaussée et des étages, la profondeur maximale hors-sol de la construction réunit les conditions suivantes : 1° ne pas dépasser une profondeur égale aux trois quarts de la profondeur du terrain mesurée, hors zone de recul, dans l'axe médian du terrain", en ce* que la totalité de la parcelle d'une profondeur d'environ 31,00m à l'axe médian est construite;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/10/2025 au 23/10/2025 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 II - article 10 du Titre II du règlement régional d'urbanisme;

Considérant que cette dérogation n'est pas soumise aux mesures particulières de publicité;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

Délai initial prévu à l'accusé de réception : 160 jours;
Vu les actes et la chronologie d'instruction, dont :
17/04/2025 : dépôt de la demande;
30/05/2025 : accusé de réception d'un dossier incomplet;
27/06/2025 : réception des compléments;
07/07/2025 : accusé de réception d'un dossier incomplet;
09/09/2025 : réception des compléments;
29/09/2025 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;
09/10/2025 au 23/10/2025 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;
05/11/2025 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 29/09/2025 ;
Considérant que cet avis devra être fourni avant la délivrance du permis d'urbanisme;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est un quartier mixte caractérisé par un habitant dense présentant des parcelles fortement minéralisées;
- Dans ce quartier, la chaussée de Waterloo est un axe structurant avec liseré de noyau commercial où les immeubles sont généralement occupés par des commerces aux rez-de-chaussée et par des logements aux étages;
- L'immeuble concerné par la demande se situe entre la rue de la Bascule et l'avenue Molière, à proximité de la limite communale avec la commune d'Ixelles;
- Les immeubles ont des gabarits variables entre le R+1 et le R+4;
- L'immeuble n°672 sur lequel porte la demande est un immeuble de rapport comportant quatre niveaux et qui dispose d'un commerce au rez-de-chaussée et de trois appartements une chambre aux étages (une unité par étage);
- La parcelle d'une contenance de 1are et 79ca est entièrement bâtie à l'heure actuelle. En situation de droit, une zone de cour et jardin d'environ 37m^2 était conservée et plantée à l'exception d'un petit chemin pavé menant à un atelier en fond de parcelle;
- L'immeuble de droite (n°674) est un immeuble de gabarit anormalement bas par rapport à ce tronçon de la rue. Il ne possède qu'un rez-de-chaussée commercial et un étage. Le rez-de-chaussée est composé d'une vitrine qui occupe la majorité de la façade avec un encadrement en pierre bleue. L'étage est réalisé en carrelages beiges avec seulement deux fenêtres en partie basse;
- La maison de gauche (n°670) comporte quatre niveaux sous corniche et un étage supplémentaire mansardé. C'est un bel immeuble en pierres claires avec des balcons en ferronnerie et une toiture en ardoises. Une terrasse a été installée en infraction sur la toiture de l'annexe du 1er étage;
- Les parcelles des deux biens voisins sont entièrement bâties en situation de droit;

Historique :

- L'immeuble a été construit en 1937 sur une parcelle qui comportait déjà un bâtiment à front de voirie et une annexe en fond de parcelle suite au PU n°16-10419-1937;
- La devanture du commerce a ensuite fait l'objet de modifications en 1967 suite au permis n°16-25209-1967;
- Depuis lors, le bien a fait l'objet de différentes modifications sans demande de permis préalable :
    - La cour du rez-de-chaussée a été couverte avant 1987 d'après les photographies aériennes et comporte trois lanterneaux;
    - Une terrasse a été installée au profit de l'appartement du 1er étage sur la toiture vers 2004;
    - Le lanterneau en toiture principale a été remplacé par une fenêtre de toit entre 2012 et 2014 permettant l'accès au toit;
    - La porte d'entrée a été modifiée en 2009 par l'ajout d'un panneau plein sur la quasi-totalité et repeinte en bleu foncé au lieu de gris;
    - La vitrine de l'enseigne a été remplacée à une date indéterminée par une vitrine entièrement vitrée en PVC blanc et la façade du commerce est revêtue de panneaux en bois peints dont la couleur a évolué au cours du temps;
    - Aux étages, les châssis ont été remplacés par des châssis en PVC blanc;

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

- La mise en conformité des éléments suivants :
    - Couverture de la cour;
    - Aménagement d'une terrasse sur une partie de la toiture de l'annexe du rez-de-chaussée;
    - Modification du matériau de châssis aux étages pour du PVC blanc;
- Les travaux suivants :

    En façade avant :

    - Le remplacement de la vitrine du commerce par une nouvelle vitrine en quatre parties avec double porte centrale en PVC noir;
    - Le remplacement de la porte d'entrée par une nouvelle porte en PVC noir;
    - La pose d'un parement en bardage peint en noir au niveau du commerce du rez-de-chaussée;
    - La mise en peinture blanche des briques de façades;
    - La mise en peinture noir des carreaux au niveau des trumeaux;

Pour chaque appartement :

- Le déplacement de la cuisine dans la pièce de séjour;
- La réalisation d'une seconde chambre à la place de la cuisine incluant le déplacement de la cloison de séparation avec la chambre principale;

En toiture :

- La prolongation de la cage d'escalier avec création d'un nouveau volume en toiture;
- L'aménagement d'une terrasse commune en toiture;

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

En toiture :

- La terrasse installée sur l'annexe du rez-de-chaussée est réalisée en caillebotis bois. Elle s'adosse au mur mitoyen de l'annexe n°670 qui dispose d'un étage supplémentaire (mur d'environ 3,20m). Elle conserve une distance de minimum 2m par rapport à la limite mitoyenne du n°674. Sa délimitation est matérialisée uniquement par le changement de revêtement de la toiture (roofing);
- Au niveau de la toiture principale, le volume de rehausse de la cage d'escalier a une hauteur d'environ 3,00m avec un toit plat. Il se situe dans le prolongement de la cage d'escalier existante, côté du n°670 (immeuble bas). Les façades seront réalisées en crépi blanc sur isolant;
- La terrasse est délimitée par des garde-corps en verre qui s'implantent dans le prolongement des façades principales du n°674. En façade latérale, il vient s'accrocher contre la cage d'escalier en conservant un recul d'1,90m par rapport à la limite mitoyenne avec le n°670;

En façade avant :

- La façade est entièrement rénovée. Les briques seront peintes en blanc, les carrelages bleus entre les fenêtres seront peints en noirs;
- Au niveau du rez-de-chaussée, les panneautages bois seront remplacés par un bardage horizontal peint en noir. La vitrine et la porte d'entrée sont remplacées par des châssis en PVC noirs;
- L'enseigne perpendiculaire obsolète est démontée;

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

- en matière de programme :
  - Considérant que les affectations ne sont pas modifiées, à savoir un commerce au rez-de-chaussée et trois logements aux étages;
  - Considérant que le logement accessoire au commerce a été supprimé, probablement avant 1987, date où la cour a été couverte car le rez-de-chaussée ne disposait alors plus de lumière naturelle à l'exception des lanterneaux;
  - Considérant que les appartements deviennent des appartements deux chambres (au lieu d'une) suite à la réorganisation intérieure sans qu'une augmentation de volume ne soit nécessaire;
  - Considérant que la cuisine est déplacée dans le séjour qui dispose d'une superficie de 29,5m^2 ce qui reste suffisant pour une pièce de vie d'un appartement deux chambres;
  - Considérant qu'après la modification de la cloison, les deux chambres présentent des superficies respectives de 14m^2 et 10,9m^2;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - Considérant que le projet prévoit l'aménagement d'une terrasse commune en toiture;
  - Considérant que pour ce faire la cage d'escalier est rehaussée en toiture et que ce volume dépasse de plus de 3m le voisin le plus bas;
  - Considérant cependant que ce dernier est anormalement bas par rapport aux gabarits de la rue et que le volume reste inférieur au profil mitoyen le plus haut, à savoir le n°674, ce volume est conforme au RRU;
  - Considérant que par sa position, cette rehausse s'implante cependant en rupture avec les constructions existantes;
  - Considérant également que l'installation d'une toiture terrasse partagée d'une telle dimension risque d'engendrer des nuisances d'occupation importantes et en particulier des nuisances sonores qui sont amplifiées par la localisation en toiture et en surplomb de l'ilot ce qui n'est pas souhaitable;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - Considérant qu'une terrasse est aménagée sur une partie de la toiture du rez-de-chaussée au profit de l'appartement du 1er étage;
  - Considérant que cette terrasse s'implante contre le mitoyen du n°674 qui est plus élevé et qu'elle conserve un recul de plus d'1,90m par rapport au n°670;

- Considérant qu'elle donne sur des toitures et ne permet pas de vue directe dans une habitation ou un jardin alentour;
- Considérant qu'elle permet à l'appartement du 1er étage de disposer d'un espace extérieur privatif;
- Considérant cependant qu'à l'heure actuelle, la délimitation de cette terrasse est uniquement marquée par un changement matériau ce qui ne permet pas de garantir que l'utilisation sera limitée à la zone de terrasse telle que définie;
- Considérant que la délimitation doit donc être assurée par un dispositif qui ne permette pas un franchissement aisé type garde-corps ou bacs à plantes suffisamment hauts/larges pour remplir cette fonction;

- <u>en matière d'habitabilité :</u>
  - Considérant que les chambres présentent une superficie nette éclairante inférieure aux minima requis;
  - Considérant qu'au niveau des chambres principales, il s'agit d'une situation existante de droit et que celle-ci est améliorée puisque les chambres sont légèrement réduites par le déplacement de la cloison;
  - Considérant qu'au niveau des nouvelles chambres, les superficies nettes éclairantes dans les appartements du 1er et du 3ème étages sont de 1,76m^2 et 1,93m^2 au lieu de 2,18m^2 car les baies et les châssis sont existants;
  - Considérant qu'au 2ème étage, la superficie nette éclairante est suffisante car le panneau plein de l'allège de la porte a déjà été remplacée par un panneau vitré;
  - Considérant que cette dérogation pourrait être supprimée facilement en remplaçant les châssis par des portes entièrement vitrées comme cela a été réalisé au 2ème étage;
  - Considérant qu'il y a donc lieu de modifier les châssis de la façade projetée de manière à supprimer cette dérogation;
- <u>en matière de façade avant :</u>
  - Considérant que le projet prévoit de repeindre les briques de façade en blanc;
  - Considérant que la façade existante est typique des immeubles modernistes notamment le travail sur le joint des briques et le jeu des bandeaux béton et qu'il serait dommage de gommer ces éléments par l'application d'une peinture;
  - Considérant qu'un nettoyage éclaircira déjà la façade;
  - Considérant que le projet propose un nouveau bardage noir au rez-de-chaussée;
  - Considérant que les parements noirs sont généralement à éviter dans une zone fortement urbanisée car cette couleur participe au réchauffement urbain et à la création d'ilot de chaleur;
  - Considérant cependant que le rez-de-chaussée est ici largement vitrée, que les zones en bardage noirs seront donc limitées et que les enseignes qui viendront s'ajouter par la suite viendront ajouter de la nuance et atténueront l'effet masse du bardage noir;
  - Rappel est fait au demandeur que la commune est dotée d'un règlement communal d'Urbanisme relatif aux enseignes commerciales et à la revalorisation des nouveaux commerciaux et que si les enseignes sont dérogatoires à celui-ci (notamment si elles dépassent la largeur de la vitrine) il y aura lieu d'introduire une demande de permis d'urbanisme spécifique;
  - Considérant que les nouvelles menuiseries du rez-de-chaussée sont prévues en PVC noir;
  - Considérant que cette couleur ne réfléchit pas la lumière et qu'elle gomme la lecture des divisions;
  - Considérant que la vitrine du commerce est presque entièrement vitrée et ne présente pas de divisions particulières;
  - Considérant de plus que de par son affectation, la vitrine sera éclairée la majeure partie du temps permettant d'annuler cet effet d'aplat noir;
  - Considérant cependant qu'au niveau de la porte d'entrée au logement, le châssis sera noyé dans le parement noir et donnera l'effet d'un renfoncement sombre;
  - Considérant qu'il conviendrait de redonner un statut et un minimum de visibilité à cette porte, par une teinte plus nuancée qui s'accorde à la façade et par un dessin plus ouvragé;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, dérogation à l'art. 4 du tire I du RRU (profondeur) :
  - Considérant que la cour a été couverte en infraction et que la totalité de la parcelle est maintenant construite;

- Considérant que la cour a été couverte avant l'entrée en vigueur du RRU, à savoir entre 1977 et 1987;
- Considérant que le Règlement général de la bâtisse de 1975 était donc d'application et que celui-ci prescrit à son article n°15 que "*Le terrain qui peut être couvert par la construction, en ce compris les annexes contiguës, est limité : […] b) du côté opposé à la voir publique, par une parallèle à la limite précédente tracé à une distance de celle-ci égale aux ¾ de la parcelle, sans que cette distance puisse dépasser 20 mètres",* que la couverture de cette cour était donc déjà dérogatoire à l'époque de sa réalisation;
- Considérant que la parcelle ne dispose ni de citerne, ni de bassin de rétention ou de toiture verte et que la totalité des eaux sont dont envoyées à l'égout;
- Considérant que vu le contexte bâti (les deux parcelles voisines sont construites en totalité en situation de droit) et l'occupation commerciale du rez-de-chaussée dans une rue commerçante, la couverture de la cour peut s'envisager;
- Considérant qu'il y a cependant lieu d'améliorer la situation en matière de gestion des eaux et de végétalisation de la parcelle en retrouvant des toitures vertes. Ceci afin de permettre une temporisation du rejet des eaux à l'égout, de participer à la végétalisation de cet ilot très dense et afin de lutter contre les ilots de chaleur en milieu urbain;

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

- Ajouter un dispositif empêchant le franchissement type garde-corps ou bacs à plantes autour de la terrasse du 1er étage afin de délimiter celle-ci et d'empêcher l'appropriation du reste de la toiture;
- Prévoir des toitures vertes sur les toitures plates, à l'exception de la zone de terrasse, de façon à améliorer la gestion des eaux, à participer à la végétalisation du quartier et à la lutte contre les ilots de chaleur;
- Renoncer à la mise en peinture en blanc des briques de la façade avant;
- Proposer une porte d'accès aux logements qui remette en avant son statut de porte d'entrée avec une teinte qui contraste avec le bardage et un dessin de porte plus ouvragé;
- Modifier les châssis des chambres 2 des appartements du 1er et du 3ème étages en supprimant l'allège pleine de la porte menant au balcon afin de disposer d'une superficie nette éclairante suffisante;
- Supprimer la terrasse en toiture et le volume de l'escalier sur la toiture existante;

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 porte sur des adaptations de teinte, de la porte d'entrée ainsi que sur la suppression du volume en toiture;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la terrasse du 1er étage sera délimitée, la façade sera remise en valeur et intégrée dans son contexte et que la parcelle sera davantage végétalisée;
- de supprimer une dérogation en ce que les chambres 2 disposeront d'une superficie nette éclairante suffisante;

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'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;

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, titre I article n°4 - et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 126/1 ou 191 du CoBAT.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 12/11/2025
objet n° 11

Dossier 16-48275-2025 - Enquête n° 226/25
Situation : Rue Engeland 461
Objet : rénover une maison unifamiliale, isoler la toiture et la rehausser partiellement

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-48275-2025 introduite en date du 22/07/2025;
Vu que la demande telle qu'introduite vise à rénover une maison unifamiliale, isoler la toiture et la rehausser partiellement sur le bien sis rue Engeland 461;
Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zones d'habitation à prédominance résidentielle;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

Vu que les mesures particulières de publicité (sous forme d'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 règlementation 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 - Hauteur qui prescrit "Ne pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës des constructions de référence", en ce que la rehausse de la toiture en mitoyenneté de 2,35m dépasse la hauteur du bien mitoyen de droite;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/10/2025 au 23/10/2025 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 :
22/07/2025 : dépôt de la demande;
29/09/2025 : accusé de réception d'un dossier complet;
09/10/2025 au 23/10/2025 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;
12/11/2025 : séance publique de la Commission de concertation;

MOTIVATION DE L'ACTE

Considérant que les caractéristiques des lieux et la situation existante font apparaitre ce qui suit :
- Le quartier dans lequel se situe la demande est essentiellement résidentiel;
- Le bâti y présente une grande homogénéité en termes d'implantation, de gabarit et de style architectural;
- Dans ce tronçon de la rue Engeland situé non loin du carrefour qu'elle forme avec l'avenue de la Gazelle, la rue est pavée et très étroite, puis s'élargit au-delà de la maison concernée par la demande, et la surface de la rue est alors macadamisée;
- Les deux maisons n°457 et 459 sont les seules dans ce tronçon a êtres mitoyennes et bâties à l'alignement;
- Le plan d'implantation mentionne la présence d'un chemin communal le long de la limite parcellaire gauche du bien sur lequel porte la demande, alors qu'il s'agit de l'accès, d'une largeur de 2 mètres, de la parcelle contiguë en intérieur d'îlot, cadastrée F231k13 et actuellement non bâtie;

- La maison d'origine n°459 date de, entre la fin du XIXe siècle et le début du XXème siècle, et comportait à l'origine un corps de bâti principal à l'alignement de gabarit R + 2 et une toiture mixte plate et à versants ainsi qu'une annexe bâtie le long de la mitoyenneté de droite, servant initialement de hangar mais devenu la prolongation de l'habitation principale dans les années 1970, et dont le permis d'urbanisme n° 16-44395-2018 a validé la division par rapport au corps de bâti principal, afin de constituer un nouveau logement et portant le n°461;
- Afin de mettre fin à un litige entre parties par rapport à la réelle conformité de l'annexe et de son affectation de logement visé par le permis d'urbanisme n° 16-44395-2018 et notifié en date du 14/02/2020, le Service de l'Urbanisme a émis un courrier attestant, sur base d'une analyse des travaux effectués dans les années 1970 et des règlementations en vigueur à l'époque, qu'il s'agisse du Règlement Général sur les Bâtisses de 1948 ou le Règlement de la Bâtisse de 1975, que le permis d'urbanisme délivré en 2020 est valide, considérant que les hauteurs sous plafond dans des locaux non habitables n'étaient pas visés dans ces deux règlements;
- <u>Historiquement</u> :
    - Aucune trace de sa construction n'est disponible aux archives du Service de l'Urbanisme, mais plusieurs permis successifs ont été délivrés entre 1932 et 1941 pour différentes constructions et transformations;
    - Le permis d'urbanisme n°16-6980-1932 a autorisé des transformations d'une maison unifamiliale existante avec une rehausse en façade avant et un bâtiment de liaison entre le bâtiment principal et une annexe située plus en arrière sur la parcelle;
    - Le permis d'urbanisme n°16-6994-1932 a autorisé la construction d'un hangar en lieu et place de cette annexe;
    - Le permis d'urbanisme n°16-12132-1941 a autorisé la transformation de la remise existante et vétuste située le long de la façade latérale gauche en un volume avec toiture à double pente et une porte d'accès en façade avant;
    - Depuis 1941 d'autres annexes et différentes transformations au niveau des annexes et du plan intérieur ont été effectués sans autorisations préalables, de sorte que :
        - le plan actuel est complexe;
        - la maison présente une habitabilité alambiquée au niveau des espaces et des circulations;
        - les constructions sont extrêmement hétéroclites;
    - Le permis d'urbanisme délivré en 2020 a mis en conformité l'ensemble du plan et octroyé la séparation par rapport au bâtiment principal situé à l'alignement, moyennant le démontage d'une cloison dans une chambre afin de supprimer l'unique dérogation;
- La parcelle de gauche est bâtie de petites maisons jumelées et ce jusqu'à l'angle formé par l'avenue de la Gazelle, les parcelles de droites sont bâties de maisons résidentielles implantées aléatoirement et les maisons situées en face sont bâties en recul et présentent à chaque fois des pignons mitoyens non bâtis;
- La maison mitoyenne de droite n°457, est plus basse, possède un étage de moins et est également prolongée par de nombreuses annexes variables en termes de hauteurs et de gabarits;
- Les jardins avaient été, à l'instar des bâtiments, divisés afin de garantir des espaces extérieurs de qualité pour chacun des deux habitations;
- Le jardin du n°461 est largement végétalisé et en pleine terre;

<u>Considérant que la demande telle qu'introduite propose les actes et travaux suivants :</u>

- Le démontage de la toiture existante;
- La rehausse en mitoyenneté de droite, de 2,35m et la pose d'une nouvelle toiture isolée, avec une rehausse du faîte de 9cm, et avec un recouvrement en tuiles de terre cuite de teinte brun foncé, identique à l'existant;
- La construction de deux lucarnes, l'une sur le versant donnant vers la mitoyenneté de droite et la seconde sur l'autre versant, donnant sur l'intérieur de la parcelle et son jardin, avec un recouvrement en bardage bois de ton foncé identique au bardage existant recouvrant les façades;
- Le réaménagement intérieur via la modification du cloisonnement et ponctuellement d'éléments structurels;
- La pose de nouvelles menuiseries en bois au niveau de la lucarne sur le pan intérieur de la toiture, peintes en gris anthracite, identiques aux châssis existant;
- Le démontage et repose de nouvelles fenêtres de toit en bois peintes en gris anthracite, identiques à l'existant;

<u>Considérant que la demande telle qu'introduite suscite les considérations générales suivantes :</u>

- Au regard de l'environnement parcellaire, constitué de bâtiments jumelés implantés comme des bâtiments isolés sans alignement particulier, en façade avant et en façade arrière, la parcelle concernée par la demande, n'est pas considérée comme étant implantée en intérieur d'ilot, suivant la définition du PRAS et la prescription n°0.6 du PRAS portant sur les actes et travaux portant atteintes à l'intérieur d'ilot, ne doit pas être appliquée;
- Par ailleurs, les modifications de volume, sont ponctuelles et minimes, ne portent ni sur l'emprise ni sur l'imperméabilisation et ont vocation à améliorer une situation datant des années 1970 et dont l'habitabilité ne répond plus aux besoins actuels en matière de confort, circulations et besoins en aménagement;

<u>Considérant que la demande telle qu'introduite suscite les considérations particulières suivantes :</u>

- <u>en matière de programme :</u>
  - l'habitation conserve un programme de maison unifamiliale;
  - l'aménagement et le cloisonnement du rez-de-chaussée, restent inchangés, sauf en ce qui concerne les circulations verticales menant à l'étage, afin d'améliorer les circulations;
  - en effet, l'escalier du bureau privatif est revu pour garantir une foulée optimale, à l'instar de celui dans la chambre n°1, en mezzanine;
  - l'étage est davantage modifié afin de disposer de deux chambres, n°s 2 et 3, et le niveau de mezzanine de la chambre n°1;
  - au niveau de l'étage, la mezzanine de la chambre n°1, dispose d'un nouveau cloisonnement, afin de garantir une surface totale de 14m² et avec une hauteur sous plafond entre 2,10m et 2,20m sous la mezzanine et entre 2,11 et 2,46m en mezzanine, conformément aux dispositions du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme et tel que demandé pour la justification de l'octroi du permis d'urbanisme précédent;
  - les lucarnes créés, permettent aux chambres n°1 et n°3 de disposer des hauteurs sous-plafond minimales prévues par le Règlement Régional d'Urbanisme au niveau des articles concernant les hauteurs sous plafond à prévoir en mezzanine et dans les combles;
  - la chambre n°2 a été réduite, afin de créer un hall de nuit menant aux chambres n°2 et n°3, suite aux modifications de cloisonnements et la création de la nouvelle circulation verticale;
  - la salle-de-bain reste disposée au rez-de-chaussée à son emplacement initial;
- <u>en matière de dérogation au Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme :</u>
  - la notice explicative et l'annexe I sollicitent une dérogation à l'article 4 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qui concerne la hauteur sous plafond dans les combles, au niveau de la chambre n°2;
  - cependant, suivant les plans transmis, cette chambre dispose d'une surface de 12m² prise à une hauteur libre de 1,50m et d'une surface de plus de 2,30m sur 7m², à savoir, plus de 50% de la surface nette;
  - dès lors que cette chambre, dispose du minimum de hauteur libre sous plafond requis, fixé par l'article 4 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, qu'elle dispose d'une surface de 12m², permettant un aménagement qualitatif et de suffisamment d'éclairage naturel via les fenêtres de toit, la chambre n°2, ne déroge pas au Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, répond au bon aménagement des lieux et la dérogation n'est pas d'application;
- <u>en matière d'implantation et de gabarit :</u>
  - hormis la rehausse de la toiture en mitoyenneté de droite et au niveau du faîte après la pose de l'isolation par l'extérieur et induisant une dérogation à la hauteur, visée par l'article 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, le volume reste inchangé;
  - la lucarne implantée en mitoyenneté de droite et nécessitant la rehausse de la mitoyenneté, comporte une façade aveugle n'induisant aucun vue non conforme au Code civil en matière de servitudes de vues, l'éclairage de la chambre n°3 est assurée par une large fenêtre de toit;
- <u>en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :</u>
  - le jardin reste inchangé et la demande ne prévoit aucune modification des aménagements paysagers ni du grand abri octroyé en 2020 par le dernier permis d'urbanisme;
- <u>en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :</u>
  - un emplacement de parking existe au niveau du carport implanté à l'alignement et en mitoyenneté avec le bâtiment n°459 faisant à l'origine, partie du même ensemble et divisé par le permis d'urbanisme octroyé en 2020;

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

- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) :
  - la rehausse de 9cm du faîte n'est induite que pour les besoins d'une isolation en sarking afin d'améliorer les performances énergétiques d'un bâtiment ancien;
  - la rehausse de 2,35m au niveau de la mitoyenneté de droite, ne se fait que sur la profondeur de la chambre n°3 et pour les besoins d'une amélioration de l'habitabilité d'une situation existante;
  - en raison du tracé de la parcelle et de l'implantation du bâtiment, en angle par rapport au bâtiment situé à l'alignement ainsi que par rapport au n°457 également implanté à l'alignement, la rehausse pour les besoins de la lucarne, s'écarte de la façade du n°457 et dès lors induit une rehausse en recul de 30cm à 1m de profondeur par rapport à l'annexe mitoyenne du n°257 et de 1m en about de la lucarne;
  - cet écartement par rapport à la façade du bâtiment arrière du n°257, située au Sud-Ouest, permet de ne pas impacter significativement l'éclairement existant, déjà perturbé par la toiture du n°461 existant;

En guise de conclusion :

Considérant que le permis d'urbanisme n° 16-44395-2018 avait octroyé la division par rapport au bâtiment principal ainsi que la mise en conformité d'une situation de fait des années 1970;

Considérant que la demande telle qu'introduite, améliorer cette situation en proposant des espaces habitables et une circulation, davantage qualitatifs, tout en ne sollicitant qu'une seule dérogation, limitée en terme d'impacts pour le bien mitoyen de droite, et ce, pour les besoins d'une amélioration des performances énergétiques autant que pour l'amélioration des hauteurs libres sous-plafond, permettant de garantir un programme cohérent répondant aux besoins d'une famille actuelle;

Considérant que les modifications minimes de cloisonnements, et ponctuellement structurelles, garantissent le maintien des qualités du bâtiment tel qu'aménagé dans les années 1970, avec deux niveaux pour les chambres, espaces techniques et de service, et une double hauteur sur le séjour, avec deux colonnes en bois structurant l'espace et qui s'ouvre sur le jardin via la grande baie existante;

Considérant que l'ensemble de la proposition est cohérent par rapport à la volumétrie et à la typologie de ce bâtiment et de son aménagement originel, en tenant compte des hauteurs existantes et en améliorant la situation existante en limitant les impacts pour le voisinage et pour la parcelle, et que la demande telle qu'introduite répond au bon aménagement des lieux,

Avis FAVORABLE unanime de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, avec octroi de la dérogation à l'article 6 du Titre I du règlement régional d'urbanisme.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 12/11/2025
objet n°12

Dossier 16-48272-2025 - Enquête n° 232/25
Situation : Avenue de la Sapinière 5
Objet : mettre en conformité les modifications apportées en façades dont le remplacement des menuiseries extérieures et le réaménagement de la zone de recul impliquant des modifications sensibles du relief du sol d'une maison unifamiliale

AVIS

La Commission de concertation décide de reporter son avis à la séance du 26/11/2025.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 12/11/2025
objet n° 13

Dossier 16-48274-2025 - Enquête n° 225/25
Situation : Chaussée d'Alsemberg 466
Objet : Mettre en conformité, la répartition des logements, les modifications structurelles et les modifications au niveau de la façade avant d'un immeuble de trois logements

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-48274-2025 introduite en date du 22/07/2025;
Vu que la demande telle qu'introduite vise à Mettre en conformité, la répartition des logements, les modifications structurelles et les modifications au niveau de la façade avant d'un immeuble de trois logements sur le bien sis chaussée d'Alsemberg 466;
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 règlementation 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 suivantes au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
  - non-respect de l'article n°6, §1 - Hauteur 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'aménagement d'une terrasse en toiture de l'annexe, dépasse les hauteurs mitoyennes;
  - non-respect de l'article n°6, §2 - Lucarnes qui prescrit "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 dépasse les 2/3 du développé de la façade;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/10/2025 au 23/10/2025 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;
Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *rehausse du mur mitoyen est susceptible d'engendrer des nuisances de perte d'ensoleillement, alors que c'est juste pour un escalier et le passage pas pour stationner;*

Considérant que la demande déroge également aux articles, n°4 (hauteur sous plafond dans un local habitable), n°10 (éclairement naturel) et n°17 (local commun pour stockage des vélos et poussettes) du Titre II du règlement régional d'urbanisme, ces dérogations n'étant pas soumises aux mesures particulières de publicité;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

22/07/2025 : dépôt de la demande;
29/09/2025 : accusé de réception d'un dossier complet;
09/10/2025 au 23/10/2025 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;
12/11/2025 : séance publique de la Commission de concertation;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est densément bâti en ordre continu à l'alignement,

- Dans ce quartier, la chaussée est desservie par la ligne de tram 51 et la chaussée d'Alsemberg à récemment fait l'objet d'un réaménagement avec modification des profils, des largeurs et la suppression d'un grand nombre d'emplacements de parking;
- L'immeuble concerné par la demande a été bâti dans les alentours de la fin du XIXème siècle et le début du XXème siècle, à l'alignement et en mitoyenneté, avec un gabarit R en bel-étage + 2 + Toiture à versants;
- Le permis d'urbanisme n° 16-7463-1933 a octroyé au début des années 1930, la construction d'une annexe située sur moitié gauche de la façade arrière, pour l'aménagement d'une cuisine au bel-étage et de locaux de stockage, et un WC ainsi qu'une cour basse, au niveau du sous-sol;
- A la fin des années 1950, une nouvelle demande de permis d'urbanisme a été introduite et octroyée, n° 16-19772-1957, pour le prolongement de cette annexe en hauteur, à tous les niveaux, ainsi que la création de balcons, sur la partie droite également à tous les niveaux;
- En situation de fait, cette annexe a été réalisée avec 2,95m de profondeur supplémentaires, et à la place du WC en about de la cuisine, l'aménagement de salles-de-bains;
- En ce qui concerne les logements, les trois unités existantes en situation de droit ont été maintenues, mais le logement au bel-étage a été étendu au sous-sol (rez-de-jardin) et le logement au deuxième étage a été également étendu sous les combles, profitant de la lucarne construite sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme;
- Par ailleurs, une terrasse a été aménagée sur la toiture plate de la partie arrière du bâtiment principal;
- La façade avant comporte un parement en briquettes qui ne semble pas d'origine, en raison d'une incohérence typologique mais dont la date de pose n'est pas vérifiable;
- Les menuiseries en bois de ton blanc ont été remplacés en 2017 par des châssis en aluminium de ton noir, y compris la porte d'entrée et la balustrade en ferronnerie initialement de ton blanc a été peinte en noir;
- Le jardin, situé Est, est en pleine terre et comporte un arbre de moyenne tige, vers le fond;
- Une terrasse a été aménagée, au droit de l'annexe et accessible depuis le bel-étage, en situation de fait;

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

- La mise en conformité des éléments suivants :
  - La construction d'une lucarne sur le pan arrière de la toiture;
  - L'aménagement d'une terrasse sur la partie plate de la toiture du bâtiment principal;
  - L'extension de 2,95m en profondeur de l'annexe depuis le sous-sol jusqu'au deuxième étage, datant de la rehausse de cette annexe suite à l'octroi du permis d'urbanisme de 1957;
  - La modification de la fenestration, en façade arrière du bâtiment principal et au niveau de l'annexe, avec modification des positions des baies, modification des dimensions, etc.;
  - La construction d'un escalier menant du bel-étage au niveau du jardin;
  - L'extension du logement du bas au sous-sol, avec la création d'un souplex comportant deux accès vers le jardin, depuis le sous-sol et depuis le bel-étage;
  - L'extension du logement au 2ème étage aux combles avec la création d'un espace polyvalent, profitant de la lucarne et de l'accès créé vers une terrasse;
  - Le remplacement des menuiseries en bois, châssis et porte d'entrée, en façade avant, par de l'aluminium de ton noir;
  - La mise en peinture, en façade avant, de la balustrade et de la grille de la baie du sous-sol, existants en ferronnerie, en ton noir;
- Les actes et travaux suivants en vue de justifier et maintenir la situation de fait :
  - La rehausse d'1,90m du mur mitoyen de gauche, sur 1,50m de profondeur, au droit de l'escalier menant du bel-étage au jardin afin de supprimer les vues non conformes au Code civil;
  - Le réaménagement de la terrasse pour le logement du haut avec la pose de bacs plantés latéralement, au niveau des deux mitoyens;

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

- Le programme prévoit de mettre en conformité une séries d'actes et travaux réalisés en infraction au cours du temps, dont certaines datent de la réalisation des travaux suite à l'octroi d'un permis d'urbanisme;
- La mise en conformité, telle que présentée, tend à améliorer la situation en ce qui concerne les dispositions du Code civil en matière de servitudes de vues et de mitoyenneté;

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

- en matière de programme :
  - les trois logements existants en situation de droit, ont été maintenus et seuls celui du bel-étage et celui du 2ème, ont été étendus sur d'autres niveaux, comme les caves et le grenier;

- l'extension du logement du bel-étage en sousplex, a supprimé les locaux communs nécessaires et prévu par le Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, tels que les espaces de rangements privatifs et un espace de rangement et de stockage pour les vélos;
- au regard de la disposition des locaux habitables, à savoir, une seule chambre au bel-étage donnant à rue, un bureau privatif avec un énorme dressing, salle-de-douche, WC et deuxième accès au jardin, ne permet pas une habitabilité qualitative en ce qui concerne les circulations et la quiétude des locaux habitables;
- afin de proposer davantage d'espaces communs techniques, de stockage et local vélo, pour répondre aux dispositions des articles 16, 17 et 18 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, l'inversion entre la chambre et le bureau privatif permettrait d'y répondre, tout en améliorant les circulations et cohérence des utilisations des locaux habitables;
- en effet, la chambre serait en communication avec les locaux de services, tels que le WC et la salle-de-douche, l'accès secondaire au jardin et la quiétude d'un intérieur d'ilot;
- le bureau, quant à lieu, dont la fonction permet davantage une situation en façade avant, en bel-étage, pour les aspects sécuritaires et de nuisances sonores de la chaussée d'Alsemberg et surtout en communication directe avec les espaces utilisés de jour;

- <u>En matière de dérogation à l'habitabilité visée par le Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme :</u>
  - <u>Article 4 - hauteur sous plafond dans un local habitable :</u>
    - Au niveau du sous-sol, la hauteur libre sous-plafond est de 2,34m et un local habitable y est implanté, suite à l'extension du bel-étage à ce niveau;
    - Cependant, il s'agit d'un espace de bureau, donnant directement sur la cour basse, située à environ 1,80m sous le niveau du jardin et à environ 1,10m sous le niveau altimétrique de la dernière marche de l'escalier menant au jardin depuis la cour;
    - Dès lors, cet espace dispose d'une vue relativement dégagée vers le jardin, pour une utilisation ponctuelle d'un espace de bureau privatif;
    - Par ailleurs, le déficit en hauteur sous-plafond est faible, de 16cm, permettant de garantir la salubrité et l'habitabilité pour un local habitable à usage ponctuel;
    - Cette dérogation est acceptable qu'il s'agisse d'un bureau privatif ou d'une chambre à coucher;
  - <u>Article 10 - surface nette éclairante au sein des locaux habitables :</u>
    - La baie donnant dans le bureau privatif a une surface nette éclairante de 2,12m², en déficit de 55cm²;
    - Considérant qu'il s'agit d'une baie toute hauteur, la présence d'une vue dégagée et que le déficit en éclairement porte sur un local habitable à usage ponctuel, la dérogation est acceptable;
    - Cette dérogation est acceptable qu'il s'agisse d'un bureau privatif ou d'une chambre à coucher, davantage utilisé de nuit;
  - <u>Articles 17 - local pour véhicules deux-roues et voitures d'enfants, 3§1 - espace privatif de stockage :</u>
    - Le Règlement Régional d'Urbanisme prévoit pour cet article parmi d'autres, qu'au sein d'un immeuble existant, il y a lieu d'améliorer la conformité de l'immeuble;
    - L'annexion d'une grande partie du sous-sol pour implanter le bureau, le dressing, un WC, une salle-de-douche, ne laisse que très peu de surface pour l'ensemble des locaux communs de stockage, techniques, rangements privatifs et local vélo;
    - En effet, seule la partie sous le hall d'entrée a été maintenue accessible via les communs et ne dispose que d'un local technique servant également de local poubelle et un petit espace de rangements;
    - Considérant les modifications importantes sur la répartition des logements dont celui en souplex, et que l'agrandissement s'est fait au détriment des locaux communs, ce qui ne correspond pas à une amélioration de la situation existante, un espace au niveau du sous-sol doit pouvoir être rétribué pour les communs;
    - Cependant, les appartements du 1er étage et du 2ème étage disposent, au niveau du petit balcon arrière, d'une armoire de rangement extérieure et le souplex comporte au niveau inférieur un espace de rangement intérieur;
- <u>en matière d'implantation et de gabarit :</u>
  - la profondeur de l'annexe, comporte 2,95m supplémentaires et date de la mise en œuvre du permis de 1957 pour l'extension en hauteur de l'annexe;

    - par rapport au Règlement général sur les bâtisses de 1948, la profondeur d'environ 15,40m reste en-deçà des 20m maximum fixé par ce règlement et aussi par rapport aux ¾ de la profondeur de la parcelle;
    - la dérogation à la profondeur visée par l'article 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, n'est ici pas applicable;
    - cependant la rehausse du mur mitoyen de gauche, autant que l'aménagement de la terrasse au 2ème étage dérogent à l'article 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qui concerne la profondeur;
    - la lucarne construite en infraction, déroge également à l'article 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qui concerne les largeurs maximales des lucarnes;
    - la terrasse aménagée en infraction au niveau du jardin, comporte une hauteur qui ne permet plus de garantir le mètre nonante, du mur mitoyen afin de respecter le Code civil en matière de servitudes de vues;
    - en effet celle-ci, d'une hauteur de 17,5cm au point le plus favorable du jardin et de 39,5cm au point le plus défavorable, reste inférieure aux 50cm considérés comme une construction mais diminue d'une vingtaine de centimètres la hauteur nécessaire;
    - afin de limiter toute intervention au niveau du mitoyen, déjà impacté par une rehausse partielle en dérogation, le niveau de la terrasse doit être baissé d'environ 20cm afin de disposer d'une hauteur totale d'1,90m en tout point;
- <u>en ce qui concerne les modifications réalisées en situation de fait, en façade avant :</u>
    - les menuiseries ont été remplacées en 2017 par de l'aluminium de ton noir, à savoir les châssis et les portes et les ferronneries ont été peintes en noir;
    - considérant que la pose des briquettes en façade avant, a déjà dénaturé la typologie de ce bien datant entre la fin du XIXème siècle et le début du XXème siècle, la présence de menuiseries en aluminium de ton noir, ne suscite pas d'objection;
    - par ailleurs, l'aluminium comporte des qualités en terme de durabilité et permet un recyclage lors du remplacement de châssis;
    - les châssis datant de 2017, sont encore performants et peuvent encore durer de nombreuses années;
    - La mise en peinture des ferronneries dans la même teinte est cohérente avec l'ensemble;
- <u>en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :</u>
    - une terrasse a été aménagée au niveau du jardin, au droit de l'escalier existant en situation de fait, le solde a été maintenu en pleine terre;
    - le jardin ne comporte aucun aménagement paysager particulier, hormis un arbre à moyenne tige positionné vers le fond de la parcelle;
- <u>en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :</u>
    - l'immeuble ne comporte aucun garage en situation existante de droit;
    - bien que la chaussée d'Alsemberg dispose de quelques lignes de transports en commun à proximité, suite au réaménagement récent et la suppression de nombreux emplacements de parking, et à l'augmentation de surface de surface d'au moins deux logements ainsi que leur programme éventuel, une solution en ce qui concerne la mobilité douce pourrait être proposée, afin de tendre au bon aménagement des lieux, visé par le Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme;
    - avec les modifications proposées au niveau du logement en souplex et la restitution éventuelle du dressing pour les espaces communs, la surface permettrait de disposer de plusieurs emplacements de vélos;
    - par ailleurs, ce local était anciennement, à l'instar des maison bruxelloises de cette typologie et disposant d'un sous-sol en demi-niveau et d'un rez en bel-étage, accessible via l'entrée et quelques marches;

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

- <u>dérogation à l'art.6, §1 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (toiture - hauteur)</u> :
    - <u>en ce qui concerne la rehausse en mitoyenneté</u> :
        - La rehausse du mur mitoyen de gauche, d'un peu plus d'1m et sur une profondeur d'1,50m se fait uniquement afin de garantir une conformité au Code civil en matière de servitudes de vues, en proposant une hauteur totale depuis la marche au niveau du bel-étage, d'1,90m;

        - Afin de limiter toute nuisance en terme de perte d'ensoleillement pour le bien mitoyen de gauche, situé au Sud de cette construction, une rehausse triangulaire pourrit être envisagée;
    - en ce qui concerne la terrasse du 2ème étage :
        - La terrasse de 11m² d'une largeur d'environ de 4,5m et profondeur d'environ de 2,5m, a été aménagée en même temps que la construction de la lucarne, à savoir en 2017;
        - Non seulement celle-ci s'étend sur la totalité de la plateforme du bâtiment principal mais ne respecte pas les vues visées par le Code civil;
        - Elle constitue un haut promontoire également avec des vues plongeantes sur les parcelles environnantes;
        - La demande telle qu'introduite, propose un léger recul avec la pose de bacs plantés, ce qui reste insuffisant afin de limiter les nuisances de perte d'intimité et de vues plongeantes sur les parcelles environnantes et afin de répondre au Code civil en matière de servitudes de vues;
        - Considérant que le logement en duplex du 2ème étage et combles, ne dispose qu'un petit balcon, à l'instar du 1er étage, l'aménagement d'un espace extérieur supplémentaire au Sud Est, est envisageable, pour autant qu'elle respecte au moins le recul d'1,90m par rapport aux mitoyennetés et qu'elle limite sa surface, afin de garantir une limitation de toute nuisance pour le voisinage;
        - Cette limitation permet un aménagement de terrasse de près de 3,5m² avec une largeur d'environ 1,40m et une profondeur d'environ 2,5m, ce qui constitue une surface suffisante afin de disposer d'une petite table et quelques chaises;
- dérogation à l'art.6, §2 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (toiture - lucarnes) :
    - La largeur maximale de la lucarne, au regard de la largeur de la façade arrière est de 353,30m et la lucarne telle que réalisée dépasse cette largeur d'environ 20cm, ce qui réparti de part et d'autre d'une lucarne centrée, est à peine visible et permet malgré cette largeur de maintenir la lecture d'une toiture en pente;
    - Considérant que la lucarne est située en façade arrière, et qu'elle ne constitue pas un impact important, contrairement à la terrasse, celle-ci peut être mise en conformité telle que réalisée;
    - Par ailleurs, celle-ci n'induit aucune perte d'ensoleillement au niveau de la façade arrière du bien mitoyen de gauche, l'impact en terme d'ombrage n'étant situé qu'au niveau de la toiture du n°464;

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

- Restituer l'espace avant du demi sous-sol, servant actuellement de dressing pour le souplex, au profit des communs et le stockage des vélos et poussettes et restituer l'ancienne porte y donnant depuis le hall d'entrée;
- Renoncer à la rehausse en mitoyenneté de gauche et fournir l'accord sur la servitude de vue, y compris pour le mur mitoyen, séparatif de jardin n'atteignant pas le mètre nonante (cet accord doit passer devant Notaire pour être opposable), le cas échéant, limiter la rehausse à un triangle, afin qu'au droit de chaque marche une hauteur d'1,90m soit garantie en limitant les impacts d'ombrage;
- Reculer la terrasse d'au moins 1,90m par rapport aux axes mitoyens de droite et de gauche ou fournir l'accord sur la servitude de vue (via Notaire) des propriétés mitoyennes de droite et de gauche ;

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 d'aménagements intérieurs, de hauteurs de rehausses, de niveaux et reculs de terrasses;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les impacts des travaux en infraction sur les bien mitoyens et parcelles voisines en terme d'ombrage, nuisances sonores et de perte d'intimité doivent être limités;
- de supprimer une dérogation de la demande, en ce que le bâtiment doit disposer d'un local commun pour le stockage des vélos et poussettes;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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 à l'article 6 du Titre I du règlement régional d'urbanisme et aux articles 4 et 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 126/1 ou 191 du CoBAT.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 12/11/2025
objet n° 14

Dossier 16-48202-2025 - Enquête n° 229/25
Situation : Rue du Ham 127
Objet : mettre en conformité le nombre de logements dans une maison à logements multiples (3 au lieu de 4), les modifications apportées à deux des logements et aux aménagements extérieurs

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-48202-2025 introduite en date du 11/06/2025;
Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité le nombre de logements dans une maison à logements multiples (3 au lieu de 4), les modifications apportées à deux des logements et aux aménagements extérieurs sur le bien sis rue du Ham 127;
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) dénommé PPA N° 57 QUARTIER ST.-JOB-HAM approuvé par arrêté royal en date du 21/02/1989 et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

Vu que les mesures particulières de publicité (sous forme d'une enquête publique et avis de la Commission de concertation) ont été d'application sur base de la demande telle qu'introduite pour les motifs suivants :
motifs inhérents à l'application d'une règlementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci :
demande régie par un plan particulier d'affectation du sol et/ou un permis de lotir :

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
  - non-respect de l'article n°IV.4.1.6 - En toiture qui prescrit "*les lucarnes sont autorisées à raison de 2 maximum/5m de développement de façade;elles auront maximum 1,60 mètre de large*", en ce que la lucarne ajoutée sur le logement 1 a une largeur de 4,54m;
  - non-respect de l'article n°IV.4.2.1 - Façades qui prescrit "*D'une façon générale, pour toutes les façades visibles depuis les espaces publics les matériaux suivants sont autorisés : - les briques de parement de couleur brun rouge nuancé, - les cimentages et crépis peints dans les tons clairs. […] les châssis et portes doivent être en bois.*" en en ce que les châssis de la lucarne et du pignon qui sont visibles depuis l'espace public sont réalisés en PVC blanc;
- application de l'article 126§11,2 du CoBAT : demande de dérogation suivante à un règlement d'urbanisme pour un projet situé dans un PPAS :
  - non-respect de l'article n°11 - Aménagement et entretien des zones de recul du Titre I du RRU qui prescrit "*la zone de recul est aménagée en jardinet et plantée en pleine terre. Elle ne comporte pas de constructions sauf celles accessoires à l'entrée de l'immeuble tels que, notamment, les boites aux lettres, clôtures ou murets, escaliers ou pentes d'accès. Elle ne peut être transformée en espace de stationnement ni être recouverte de matériaux imperméables sauf en ce qui concerne les accès aux portes d'entrée et de garage à moins qu'un règlement communal d'urbanisme ou un règlement d'urbanisme édicté sur une partie du territoire communal ne l'autorise et n'en détermine les conditions",* en ce qu'un mur a été bâti à l'alignement et en ce que la zone de recul comporte des aménagements imperméables qui ne sont pas des zones d'accès;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/10/2025 au 23/10/2025 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 :

- Dérogations au Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme :
  - Article 3 (normes minimales de superficie) en ce que la chambre du logement 1 présente une superficie inférieure aux minimas requis (8,36m^2 au lieu de 14m^2);
  - Article 4 (hauteur sous plafond) en ce que le séjour du logement 1 présente une hauteur sous plafond de 2,37m au lieu de 2,50m;
  - Article 10 (éclairement naturel) en ce que la superficie nette éclairante du séjour et de la salle à manger du logement 2 et celle du bureau du logement 1 sont inférieurs au minimas requis;

Ces dérogations n'étant pas soumises aux mesures particulières de publicité;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION :

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

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

11/06/2025 : dépôt de la demande;
24/07/2025 : accusé de réception d'un dossier incomplet;
10/09/2025 : réception des compléments;
29/09/2025 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;
09/10/2025 au 23/10/2025 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;
12/11/2025 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 29/09/2025;
Considérant que cet avis devra être fourni avant la délivrance du permis d'urbanisme;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est un quartier résidentiel dont l'urbanisation date de la fin du 19ème siècle et du début du 20ème siècle et qui est caractérisé par des maisons unifamiliales anciennes ou des immeubles à appartements de gabarits généralement faibles;
- Dans ce quartier, la rue du Ham est caractérisée côté sud par des constructions généralement implantées à l'alignement comme la majorité des bâtiments du quartier et côté nord par des maisons situées en recul;
- La maison n°127 sur laquelle porte la demande se situe du côté sud où le front de bâtisse s'implante avec un front de bâtisse continu à l'alignement du trottoir. C'est une des seules maisons de ce côté de la rue à ne pas respecter l'alignement;
- Elle présente une typologie atypique dans ce quartier. Il s'agit d'un vestige de la première urbanisation où la maison était implantée en L contre la mitoyenneté de droite et le fond de parcelle. Elle se composait alors d'une habitation dans le bâtiment perpendiculaire à la rue et de dépendances dans la bâtisse en fond de parcelle;
- La parcelle n'est pas très profonde et oscille entre 12,53m et 13,19m de profondeur. La maison ne dispose pas de jardin en façade arrière car elle est bâtie en mitoyenneté. Elle comporte donc des façades aveugles sur trois côtés. Les ouvertures se situent uniquement sur la façade donnant sur la rue ou sur celles donnant sur la zone de recul;
- La maison présente une volumétrie basse composée uniquement d'un rez-de-chaussée et d'un étage sous toiture, à l'exception de l'ancien pigeonnier situé dans l'angle arrière droit de la parcelle. Celui-ci présente un gabarit R+2+T et a été construit suite à l'octroi du permis n°16-9930-1936;
- Les dépendances ont fait l'objet de diverses modifications mineures et de changements d'affectation entre 1928 et 1951 (écuries, garage, hangar, etc.);
- En 1985, le propriétaire introduit un premier permis pour transformer les dépendances en logements (PU n°16- 29612-1985) mais celui n'est finalement pas mis en œuvre;
- En 1987, les travaux débutent suite à l'octroi d'un second permis (PU n°16-29934-1987) qui concerne la création de trois logements supplémentaires (un dans le pigeonnier et deux dans la dépendance) incluant la rénovation totale de la bâtisse et quelques transformations. Celle-ci conserve cependant ses caractéristiques principales en terme d'implantation et de volumétrie a l'exception d'un pan arrière de la dépendance qui est modifié pour permettre la réalisation d'une petite toiture plate avec un lanterneau pour la cuisine du rez-de-chaussée d'une part et une seconde partie où le pan de toiture est modifié pour ajouter une pièce supplémentaire;

- En 1988, un permis modificatif est introduit portant notamment sur la création d'un jardin d'hiver pour le logement 2 (dénomination actuelle) implanté contre la mitoyenneté de gauche entre le logement et le trottoir. Ce permis n'est finalement pas mis en œuvre car la véranda et les autres modifications n'ont pas été réalisées à l'exception de la loge des compteurs qui a effectivement été construite contre la maison à front de rue plutôt que le long de la rue. On peut voir sur les photographies de l'époque que les travaux du précédent permis étaient bien en cours;
- Depuis, plusieurs modifications ont été réalisées sans demande de permis préalable, dont la majorité semblent dater de la transformation des années 80-90 :
    - Les logements 2 et 3 du permis de 1987 ont été regroupés en un seul logement ce qui porte l'ensemble à trois logements au lieu de quatre. La date de cette modification peut être actée en date du 31/12/1993 qui est renseignée comme date d'occupation dans la fiche d'expertise du cadastre de l'époque. Par ailleurs, le registre de la population recense trois foyers distincts à partir de 1996;
    - Sur l'ensemble de la parcelle :
        - Modification des baies datant probablement à la construction;
        - Déplacement de la loge compteur à la construction, comme en atteste les plans du permis de 1988;
        - Suppression des baies prévues dans la mitoyenneté arrière (non réalisées);
        - Fermeture de la zone de recul par un mur d'une hauteur de 2,20m par rapport à la rue et d'environ 2,70m sur la zone d'entrée en lieu et place d'une haie de cyprès;
        - Minéralisation presque complète de la zone de recul (graviers ou pavés) et installation de pare-vues et d'une pergola de façon à créer des espaces extérieurs privatifs;
        - Suppression de l'auvent à côté de l'escalier menant au logement n°3;
    - Pour le logement 1 :
        - Ajout d'une lucarne d'une largeur de 4,54m en bardage imitation bois de teinte beige clair entre 2009 et 2012;
        - Décloisonnement de la deuxième chambre dans les combles qui est transformée en bureau;
        - Déplacement de la trappe menant aux caves sous l'escalier menant à l'étage;
        - Remplacement des châssis par des menuiseries en PVC blanc avec modification des divisions;
        - Modification de la porte d'entrée;
        - Modification de la couleur des seuils de fenêtres (pierres bleues peintes en crème);
    - Pour le logement 2 :
        - Disparition du lanterneau en toiture dans la cuisine (non réalisé);
        - Réunification des deux chambres en une seule dans les combles;
        - Intégration de la toilette à la salle de bain;
        - Ajout d'une toilette séparée au rez-de-chaussée;
        - Déplacement de l'escalier et de la cuisine;
        - Transformation de l'ancien logement n°2 en séjour, rangement et chaufferie pour le logement actuel avec percement du mur porteur;
        - Agrandissement de la baie donnant sur la toiture plate;
        - Ajout d'un groupe extérieur de pompe à chaleur sur la toiture plate du 1er étage (salle de bain);
        - Ajout d'une lucarne en bardage PVC blanc imitation bois;
    - Pour le logement 3 :
        - Installation d'un portail en bois;
        - Modification des baies et remplacement des menuiseries par des châssis en PVC blanc;
        - Suppression de la fenêtre au 3ème étage;
        - Suppression du bow-window;
        - Modification de la lucarne avec réductions significatives des fenêtres et placement d'un nouveau parement en bardage imitation bois de teinte beige claire;

<u>Considérant que la demande telle qu'introduite propose les actes et travaux suivants :</u>

- La mise en conformité des éléments suivants :
    - Les modifications apportées à la zone de recul;
    - Les modifications apportées aux logement n°s 1 et 2;
    - L'installation d'un groupe extérieur de pompe à chaleur sur la toiture du logement 2;
- L'ajout de deux velux sur le versant avant du logement 2;

- L'ajout d'un garde-corps sur la baie donnant sur la toiture plate du logement 2;

<u>Considérant que la demande telle qu'introduite suscite les considérations générales suivantes :</u>

- Considérant qu'en 2024, un courrier de signalement est adressé à l'ensemble des propriétaires pour relever les diverses infractions mentionnées ci-dessus;
- Considérant que la demande porte uniquement sur la mise en conformité des logements 1 et 2 et sur les modifications apportées à la zone de recul, la propriétaire du logement 3 n'ayant pas souhaité se joindre à la demande de mise en conformité ce qui est regrettable;
- Considérant que les plans reprennent néanmoins les modifications apportées aux façades de ce logement;
- Considérant cependant qu'en l'absence du détail intérieur du logement, il n'est pas possible pour la commission de statuer sur le bon aménagement des lieux et de l'impact des modifications apportées aux façades sur celui-ci;
- Considérant qu'il y a donc lieu soit de compléter la demande avec les aménagements intérieurs du logement 3, soit de remettre la situation de droit pour les façades de ce logement;
- Considérant que la seconde option, les infractions constatées sur ce bien perdurent donc et qu'il y aura lieu pour ce propriétaire d'introduire une demande séparée ou de remettre les lieux en pristin état;

<u>Considérant que la demande telle qu'introduite suscite les considérations particulières suivantes :</u>

- <u>en matière de programme :</u>
- Considérant que la modification de la répartition du nombre de logement a été réalisée avant 2001, la présente demande n'est pas soumise aux mesures particulières de publicité pour ce motif;
- Considérant de plus que vu l'imbrication des logements, les chemins de circulations et la suppression des baies dans le mitoyen arrière, le dernier logement était peu qualitatif et insuffisamment éclairé;
- Considérant qu'au vu la configuration du bien et de la petite taille des logements prévus au permis de 1987, la suppression d'un logement va dans le sens d'un meilleur aménagement des lieux en permettant au logement 2 de disposer d'un espace de séjour plus grand et de davantage de rangements;
- <u>en matière d'habitabilité :</u>

  <u>En ce qui concerne la superficie de la chambre du logement 1:</u>
  - Considérant que la superficie de la chambre est inférieure au minima requis mais qu'il s'agit d'une situation de droit et que la dérogation est nulle et non avenue;
  - Considérant également que la chambre a été légèrement agrandie par la création de la lucarne;
  - Considérant que la seconde chambre a été décloisonnée et transformée en bureau qui peut constituer un espace accessoire à chambre et qui permet de compenser ses dimensions réduites;
  - Considérant donc que bien que la superficie la chambre soit encore largement en deçà des normes actuelles (8,36m^2 à 1,50m), la disposition générale a été améliorée par l'ajout de la lucarne et la suppression de la deuxième chambre;

  <u>En ce qui concerne la hauteur sous plafond du séjour du logement 1 :</u>
  - Considérant que la hauteur sous plafond du séjour a été réduite à une date indéterminée mais probablement lors de la transformation du bien;
  - Considérant que la hauteur actuelle est de 2,38m au lieu de 2,55m en situation de droit;
  - Considérant que cette diminution de hauteur s'est faite au profit de l'étage qui disposait auparavant d'une hauteur de 2,13m sous poutre ce qui a permis de retrouver une hauteur acceptable à l'étage;
  - Considérant que le déficit est relativement faible;
  - Considérant l'historique et la typologie modeste du bien;
  - Cette dérogation est acceptable;

  <u>En ce qui concerne la superficie nette éclairante des logements:</u>
  - Considérant que le bureau du logement 1 a une superficie nette éclairante insuffisante qui a été aggravée par le décloisonnement de la pièce;
  - Considérant cependant que ce décloisonnement participe à l'ouverture de l'espace à cet étage très étriqué et qu'il permet d'apporter un peu de lumière naturel dans le hall et l'escalier;
  - Considérant également qu'une fenêtre supplémentaire a été ajoutée au niveau de la lucarne ce qui améliore sensiblement la situation de droit;
  - Considérant qu'au niveau du logement 1, le séjour et la salle à manger ont des superficies nettes éclairantes insuffisantes;
  - Considérant qu'au niveau du séjour, cette situation a été aggravée par la modification des baies et par la suppression de la baie dans le mitoyen;

    - Considérant qu'au niveau du mitoyen, cette situation découle d'un problème de droit civil et que la baie était de dimension fort réduite;
    - Considérant que les baies ont également été réduite en façade avant;
    - Considérant cependant que ces baies donnent dans un nœud de circulation pour les entrées des autres logements;
    - Considérant qu'au niveau de la salle à manger, la zone principale est suffisamment éclairée et que la zone cuisine n'a pas d'obligation d'être éclairée naturellement;
    - Considérant que le déficit d'éclairement du séjour est compensé par les baies ajoutées au niveau de la salle à manger qui donnent sur une zone privatisée ce qui est plus qualitatif que d'agrandir les baies au niveau des entrées et qui conduirait à une perte d'intimité non souhaitable;
- <u>en matière de suivi des infractions :</u>
    - Considérant qu'en 2023, un courrier est adressé au propriétaire du logement n°2 concernant l'exploitation en terrasse de la toiture plate à l'arrière incluant l'installation d'une palissade de façon non conforme;
    - Considérant que la terrasse a depuis été supprimée mais que la baie toute hauteur a été conservée;
    - Considérant que cela permet d'apporter plus de lumière à la chambre;
    - Considérant que le présent permis propose l'installation d'un garde-corps pour garantir le caractère inaccessible de la toiture;
- <u>en matière d'installation technique :</u>
    - Considérant que le projet prévoit l'installation d'une pompe à chaleur en toiture;
    - Considérant que cette PAC sera invisible depuis la rue car elle se positionne sur la partie plate à l'arrière et dans la hauteur de la toiture en pente;
    - Considérant également qu'il y a lieu de faire une déclaration de classe 3 pour les installations techniques si leurs caractéristiques techniques le nécessitent (à voir avec le Service Environnement : permisenvironnement@uccle.brussels);

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul) :
    - Considérant que les aménagements ont été réalisés avant l'entrée en vigueur du RRU mais que le Règlement général sur les bâtisses de la commune de 1948 prévoyait déjà dans son article 25 que : « La zone de recul doit être aménagée en jardinet suivant un plan à soumettre à l'agrégation du Collège des Bourgmestre et Echevins; le tiers au moins de la surface de la zone de recul doit être planté et parfaitement entretenu en tout temps »;

  <u>*En ce qui concerne la construction du mur à l'alignement :*</u>
    - Considérant que la bâtisse est implantée en fond de parcelle et contre les mitoyens;
    - Considérant donc que les ouvertures des logements donnent presque exclusivement sur cette zone de recul;
    - Considérant que le besoin d'intimiser cette zone est donc particulièrement important;
    - Considérant également que cela permet de créer une cour intérieure pour accueillir des espaces extérieurs privatisés pour les logements 1 et 2;
    - Considérant que pour cette raison, la réalisation d'un mur, plus pérenne qu'une haie peut s'envisager;

  <u>*En ce qui concerne les aménagements:*</u>
    - Considérant que ces logements ne disposent pas d'espace extérieur en dehors de la zone de recul;
    - Considérant également qu'avec la réalisation du mur pour permettre l'intimité, cette zone est devenue une cour qui ne participent plus à la perspective de la rue et qui est exploitée comme une zone de jardin;
    - Considérant que dès lors des aménagements compatibles avec les zones de cour et jardin de type terrasse peuvent s'envisager afin de permettre aux logements de disposer d'un espace de jardin extérieur;
    - Considérant que pour cette raison, l'installation de terrasses, de la pergola et de séparations légères peuvent s'envisager afin de permettre à chaque logement de disposer d'un petit espace extérieur privatif;
    - Considérant que l'aménagement de la zone d'entrée et du logement 1 est réalisé en pavé;
    - Considérant que l'aménagement de la zone du logement 2 est réalisée en gravier et massifs plantés ce qui permet de conserver la perméabilité à cet endroit;

- En ce qui concerne le motif d'enquête, dérogation à l'art. n°IV.4.1.6 du PPAS n°57 (toiture) :
  - Considérant que la lucarne déroge aux prescriptions du PPAS car elle présente une largeur supérieure à 1,50m;
  - Considérant que cette imposition visait à préserver le caractère et la typologie des bâtisses du quartier;
  - Considérant cependant que la bâtisse ne correspond pas à la typologie générale des bâtiments du quartier;
  - Considérant que la lucarne s'implante sur un versant visible depuis l'espace public mais qu'elle s'implante sur un versant de toiture perpendiculaire à la rue;
  - Considérant que la lucarne s'intègre à la bâtisse existante, qu'elle est positionnée de manière centrée, que sa hauteur est réduite ce qui permet de conserver la lecture de la toiture et que ses dimensions respectent les impositions du RRU;
  - Considérant donc qu'une lucarne plus large à cet endroit ne nuira donc ni à l'identité du quartier, ni à celle de la typologie du bâtiment existant;
  - Considérant en revanche qu'une grande lucarne permet améliore significativement l'habitabilité de l'étage du logement qui disposait d'une hauteur faible sous plafond et d'un éclairement moindre en situation de droit;
  - Cette dérogation est acceptable;
- En ce qui concerne le motif d'enquête, dérogation à l'art. n° IV.4.2.1 du PPAS n°57 (Façades) :
  - Considérant que les châssis ont été remplacés par des châssis en PVC blanc et en aluminium de teinte noir pour les châssis du logement 2 en modifiant les divisions d'origine;
  - Considérant qu'il est regrettable que ces châssis aient été remplacés par des châssis PVC qui est un matériau peu pérenne, qui présente des qualités tant esthétiques qu'écologiques moindres que le bois;
  - Considérant que ces matériaux contreviennent aux prescriptions du PPAS;
  - Considérant néanmoins que la plupart des châssis ne sont pas visibles depuis l'espace public;
  - Considérant également que la bâtisse et les menuiseries ne présente pas de caractère patrimonial particulier, les châssis PVC de la lucarne et du pignon peuvent s'envisager;

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

- Compléter la demande avec les aménagements intérieurs du logement 3 ou remettre la situation de droit au niveau des façades de ce logement;

Que cette modification répond aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé;
- d'être accessoires en ce qu'il s'agit de sortir de la demande l'ensemble du logement non concerné par celle-ci;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les éléments mis en conformité par la présente demande et ceux qui ne sont pas visés seront clairement identifiés;

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'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;

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

- Faire une déclaration de classe 3 pour les installations techniques si leurs caractéristiques techniques le nécessitent (à voir avec le Service Environnement : permisenvironnement@uccle.brussels);

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

Avis FAVORABLE unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au plan particulier d'affectation du sol articles n°IV.4.1.6 et IV.4.2.1, et au règlement régional d'urbanisme, Titre I articles n°11 et Titre II, articles n°4 et n°10 - 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 12/11/2025
objet n° 15

Dossier 16-48010-2025 - Enquête n° 223/25
Situation : Avenue Dolez 18
Objet : transformer et agrandir une maison d'habitation unifamiliale : créer une lucarne en façade arrière et réaliser un lanterneau en façade avant, agrandir un balcon au niveau bel-étage, déplacer la descente d'eaux pluviales en façade avant et la raccorder à la citerne de récupération d'eaux de pluie

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-48010-2025 introduite en date du 25/02/2025;
Vu que la demande telle qu'introduite vise à transformer et agrandir une maison d'habitation unifamiliale : créer une lucarne en façade arrière et réaliser un lanterneau en façade avant, agrandir un balcon au niveau bel-étage, déplacer la descente d'eaux pluviales en façade avant et la raccorder à la citerne de récupération d'eaux de pluie sur le bien sis avenue Dolez 18;
Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone d'habitation à prédominance résidentielle;
Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) N° 9 - QUARTIER WANSYN RUE DE WANSIJN approuvé par arrêté royal en date du 20/05/1954, et y déroge;
Considérant qu'en ce qui concerne l'évaluation préalable des incidences :
Vu que la demande se situe à proximité directe d'un site visé par l'ordonnance du 01/03/2012 relative à la conservation de la nature (réserve naturelle, réserve forestière ou zone « Natura 2000 ») et que l'article 126, §2, 2°,a s'applique (avis de l'IBGE);
Considérant que la demande n'est pas susceptible d'affecter ce site pour les motifs suivants :

- Le bien est situé à proximité du site Natura 2000 du Kauwberg;
- Cependant la maison faisant l'objet de la demande présente sa façade principale du côté de ce site, lequel est encore distancé par l'avenue Dolez qui offre un front bâti le long de la rive d'ilot concerné par le bien;

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 règlementation 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 n°9:
  - non-respect de l'article article I.b) qui prescrit que les bâtisses seront construites dans le même plan, tant en façade principale qu'en façade postérieure et se raccorderont exactement suivant le plan mitoyen commun, tant pour les ornements que pour les corniches et toitures, de façon à ne présenter aucune héberge en aucun point de ce plan;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/10/2025 au 23/10/2025 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 :
25/02/2025 : dépôt de la demande;
04/04/2025 : accusé de réception d'un dossier incomplet;
20/06/2025 : réception des compléments;
17/07/2025 : accusé de réception d'un dossier incomplet;
06/08/2025: réception des compléments;

22/09/2025 : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;
22/09/2025 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis des instances à consulter dans le cadre de la procédure : Bruxelles-Environnement;
09/10/2025 au 23/10/2025 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;
12/11/2025 : 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 22/05/2025 et émis le 22/10/2025 : pas de conditions de modifications;

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

- l'avis de Bruxelles-Environnement sollicité en date du 22/05/2025, et sera rendu en cours de procédure;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- La maison d'habitation unifamiliale est implantée à l'alignement et en ordre fermé le long de l'avenue Dolez, à proximité avec le croisement formé avec la chaussée de Saint-Job située au Nord;
- Elle a été construite suite au permis d'urbanisme n° 16-2156-1961 et a conservé son aspect d'origine, présentant notamment des détails architecturaux de façades représentatifs de cette époque de construction (parement de briques, encadrements en béton, lambris e bois,…);
- La maison présente un gabarit R+2 et est couverte par une toiture à versants. Les constructions voisines de gauche de de droite, des immeubles de logements multiples, présentent quant à eux des gabarits plus importants;
- Le jardin paysager se développe à l'Est;

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

- Transformation de la toiture existante en maintenant la structure existante à deux versants :
    - La première intervention se veut l'ajout d'une lucarne en façade arrière afin d'améliorer le confort de l'espace de vie implanté dans les combles. Celle-ci permet d'augmenter la surface nette éclairante nécessaire suivant les exigences du RRU ainsi que proposer de nouvelles perspectives visuelles vers le jardin;
        - La création de la lucarne en façade arrière respecte les 2m (pris perpendiculairement à la toiture) et respecte également la dimension 2/3 lucarne et 1/3 de toiture existante imposée par le RRU;
        - Afin d'être conforme aux normes SIAMU, il est prévu la pose d'un vitrage coupe-feu pour l'ouvrant côté mitoyen;
        - D'un point de vue des matériaux : l'habillage de la lucarne est prévu en zinc naturel afin de se fondre au maximum dans le paysage;
        - L'intervention s'inscrit dans la continuité des 2 bâtis mitoyens qui comportent tous les deux une lucarne en façade arrière;
    - La deuxième intervention se situe au sein du versant avant de la toiture. Une nouvelle ouverture de type lanterneau est créé afin d'offrir un apport de lumière important dans la chambre principale. Cela agrandit également la surface afin de circuler plus confortablement dans cet espace. L'ouverture comporte 3 divisions et sera peu visible depuis la rue;
- Agrandissement du balcon/terrasse au premier étage :
    - Cette intervention concerne la démolition du petit balcon existant en mauvais état actuel;
    - Le projet propose de reconstruire un nouvel élément offrant une terrasse plus confortable de dimensions raisonnable venant s'inscrire entre les 2 mitoyens. La maison étant implantée en renfoncement des 2 mitoyens, cette intervention n'aura pas d'influence visuelle néfaste sur les voisins;
    - L'accès à la terrasse depuis le châssis central du séjour est conservé. Afin de renforcer le contact avec la nature, le projet prévoit d'intégrer un escalier à la nouvelle terrasse afin de donner un accès direct au jardin. La structure de ce nouvel élément sera en métal de teinte naturelle (couleur de type aluminium) afin de s'accorder au mieux avec l'habillage en zinc naturel. Le plancher sera en bois;
- Gestion des eaux de pluie et déplacement de la DEP en façade avant // Aménagement visant à réduire le rejet d'eau pluviale vers les égouts publics :
    - Afin de réduire le rejet d'eau pluviale vers les réseaux d'égout public, il est prévu de récolter les eaux d'une partie de la toiture arrière avec une citerne + un système d'infiltration sur le terrain;

- Une citerne d'eau de 5000 litres sera installée dans le jardin pour récolter les eaux de pluies, utilisées ensuite pour l'entretien et l'arrosage du jardin ainsi que pour les chasses d'eau intérieures;
- La nouvelle descente d'eaux pluviales sera raccordée à la citerne d'eau de pluie directement par les caves. L'intégration d'une nouvelle chambre dans les combles complique l'implantation d'une descente en intérieur à l'étage;
- A titre informatif, et dans la continuité des échanges avec le Service de Voirie, la descente d'eau pluviale de maximum 12 cm de diamètre sera posée en façade avant. Celle-ci sera raccordée à la citerne de récupération, dont le trop-plein sera provisoirement évacué vers l'égout public, en attendant la mise en œuvre du projet communal de remise à ciel ouvert du Geleytsbeek. Ce projet, encore à l'état d'avant- projet, prévoit à terme la connexion des trop-pleins à ce cours d'eau via les filets d'eau en voirie. La conception du système tiendra compte de la nécessité d'une future déconnexion/reconnexion aisée;
- La solution proposée vise à respecter les principes d'intégration harmonieuse énoncés dans l'article 10 du RRU, en assurant une gestion technique efficace des eaux de pluie tout en préservant la lisibilité et la qualité architecturale de la façade. Enfin, cette demande s'inscrit dans la continuité des nombreuses interventions de ce type visible dans la rue et des maisons avoisinantes;

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

- Le parti architectural du projet prend en compte à la fois les réalités du bâtiment existant ainsi que ses qualités architecturales et urbanistiques;
- La rénovation/transformation envisagée pour ce bien a pour intention de s'inscrire au mieux dans le contexte urbanistique et paysager existant, tout en respectant au maximum les contraintes imposées par les règles urbanistiques;
- Le projet conserve les spécificités architecturales de la façade principale;

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

- en matière de programme :
  - la nomenclature de la maison unifamiliale est conservée et ses qualités d'habitabilité seront améliorées notamment en ce qui concerne les espaces sous combles et les espaces de vie au 1er étage;
  - les interactions vers le jardin seront améliorées et facilitées;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - le projet prévoit une modification volumétrique en façade arrière à proximité de la limite mitoyenne avec le n° 16 qui comporte également une importante lucarne à ce même niveau;
  - l'espace de vie sera prolongé par une terrasse étroite, laquelle permettra un accès plus direct vers le jardin situé en contrebas;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - les aménagements paysagers du jardin seront conservés et renforcés;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - la maison dispose d'un garage privatif, dont l'accès sera facilité par le remplacement de la porte de garage à 4 battants par une porte sectionnelle reprenant les codes esthétiques de l'installation existante;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
  - le projet prévoit de reprendre les eaux de toitures de chaque versant du côté des façades respectives et de connecter celles-ci à une nouvelle citerne de récupération des eaux de pluie d'une capacité de 5000 litres. Le trop plein sers réinfiltré dans le jardin;
- en matière d'aspects architecturaux et patrimoniaux :
  - la nomenclature de la façade principale est conservée;
  - les menuiseries extérieures sont maintenues et la porte de garage est transformée en porte sectionnelle tout en respectant ses caractéristiques esthétiques ;

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 Dérogation au PPAS n° 9:
  - Dérogations à l'article l.b) du PPAS :
    - La lucarne projetée, bien qu'en mitoyenneté, est implantée à 1,20 mètre en retrait par rapport au profil de construction n°16, ce qui atténue son impact visuel. Elle s'inscrit dans une logique fonctionnelle cohérente : elle permet d'abriter la salle de bain parentale, directement au-dessus des salles d'eau existantes. Par ailleurs, sa volumétrie maîtrisée ne génère aucun impact négatif sur les propriétés mitoyennes ni sur le vis- à-vis;
  - Dérogation article l.c) profondeur des bâtisses 12m max :
    - Dans le cadre du présent projet, cette profondeur est respectée pour l'ensemble du volume bâti, y compris la terrasse arrière. Seul l'escalier menant au jardin dépasse légèrement cette limite. Cet escalier, implanté le long de la haie mitoyenne existante d'une hauteur de 3 mètres, s'inscrit discrètement dans le profil du jardin. L'intervention reste légère, sans incidence sur l'ensoleillement, les vues ni l'intimité des propriétés voisines. Les servitudes de vue relatives au Code Civil devront faire l'objet d'un accord sous seing privé à faire enregistrer auprès d'un Notaire ;

Considérant que telle que présentée, la demande répond au bon aménagement des lieux.

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, avec octroi de dérogations au plan particulier d'affectation du sol, articles n°Ib) et n°Ic).