

Séance du 29 janvier 2020 / Zitting van 20 januari 2020  
ORDRE DU JOUR/DAGORDE

---

Uniquement pour avis de la CC :

- 09h00 1) - Demande de permis d'urbanisme n°16-44.706-2019  
Situation : Rue Vanderkindere 338  
Demandeur : Madame Martine VERHULST  
(Diviser une maison uni-familiale en appartements et construire une verrière au rez-de-chaussée en façade arrière)  
(Bien repris à l'inventaire du patrimoine immobilier : monument ou ensemble antérieur  
à 1932 à l'inventaire transitoire - art.207§1.al4 du CoBAT)

---

**NOUVELLE PROCEDURE**

Uniquement pour avis de la CC :

- 09h20 2) - Demande de permis d'urbanisme n°16-44.947-2019  
Situation : Avenue Jacques Pastur 7  
Demandeur : Monsieur Jean Martroye de Joly  
(Transformer et étendre une maison unifamiliale 4 façades)  
(Bien repris à l'inventaire du patrimoine immobilier : monument ou ensemble antérieur  
à 1932 à l'inventaire transitoire - art.207§1.al4 / 333 du CoBAT)

- 
- 09h40 3) 233/19 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.731-2019-2019  
Situation : Rue Zandbeek 99-101  
Demandeur : Madame Sophie Englebienne  
(Installer 12 panneaux photovoltaïques)

(10h05 - Interruption pour relectures et signatures des avis)

- 10h20 4) 232/19 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.930-2018 (art.126/1)  
Situation : Rue du Bourdon 361  
Demandeur : M.et Mme BONFIGIOLI Alexandro-Silvino & VENTI Calogera  
(Mettre en conformité la construction d'une annexe, la construction d'une terrasse et le changement de matériau des lucarnes)

- 10h50 5) 230/19 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.909-2019  
Situation : Avenue des Aubépines 30  
Demandeur : M. et Mme Thierry Le Grelle et Claire de Traux de Wardin  
(Transformer lourdement et étendre une maison unifamiliale, aménager une piscine non couverte et abattre 2 arbres)

- 11h20 6) 234/19 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44810-2019  
Situation : Avenue de Beersel 29  
Demandeur : IMMO FRADEL SPRL – Mme Sandrine François  
(Installer des panneaux photovoltaïques)

11h50 7) 229/19 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.938-2019  
Situation : Clos Andrée De Jongh (lot 3)  
Demandeur : HERPAIN URBIS SA – Monsieur Thierry HERPAIN  
(Construire deux maisons unifamiliales (A et G) sur le lot 3 du  
PdL475 quinquies du 02/07/2019)

± 12h20 - Divers/Allerlei :

---

Avis reporté de la CC du 04/12/2019 - Uniquement pour avis de la CC :

8) 198/19 – Demande de permis de lotir n°PL- 582-2019  
Situation : Avenue de la Chênaie 137  
Demandeur : COMPUPHONE SPRL – M. Michel Salamon  
(Diviser un terrain en trois lots)  
(Avis CC du 04/12/2019 : avis reporté)

---

(12h40 - Interruption pour relectures et signatures des avis)

± 12h55 - Fin de séance/Einde zitting

---

L'objet 09 est retiré de l'ordre du jour pour les motifs suivants :

9) 231/19 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.454-2017 (art.177)  
Situation : Avenue Montjoie 93-97  
Demandeur : Institut Marie Immaculée Montjoie ASBL - M. Alain De Brauwere  
(PERMIS ECOLE 16/PFD/610789 : Démolir et reconstruire un bâtiment scolaire  
primaire en intérieur d'îlot)

Motifs d'annulation :

- le dossier n'était pas consultable en ligne (<https://urbanisme.irisnet.be/permis>) conformément à l'article 13 de l'Arrêté du gouvernement de la région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatifs aux enquêtes publiques.
- les documents transmis par la région à la commune d'Uccle et soumis à enquête publique n'étaient pas la version amendée par le demandeur.

Le point est retiré de l'ordre du jour de la commission de concertation du mercredi 29 janvier 2020.

Une nouvelle enquête publique sera organisée ultérieurement, et une séance de commission de concertation sera re-programmée.

---

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 29/01/2020**  
**objet n° 01**

**Dossier 16-44706-2019**

**Demandeur : Madame Martine VERHULST**

**Situation : Rue Vanderkindere 338**

**Objet : diviser une maison unifamiliale en appartements et construire une verrière au rez-de-chaussée en façade arrière**

**AVIS**

**Considérant le repérage administratif et la procédure :**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44706-2019 introduite le 04/06/2019 par Madame Martine Verhulst et visant à diviser une maison unifamiliale en appartements et construire une verrière au rez-de-chaussée en façade arrière sur le bien sis rue Vanderkindere 338;

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

**Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :**

04/06/2019 : dépôt de la demande;

08/10/2019 : accusé de réception d'un dossier complet;

29/01/2020 : séance publique de la Commission de concertation;

Vu l'avis du SIAMU émis le 23/07/2019 et joint à la demande;

**Considérant que l'avis de la Commission de concertation est requis pour le motif suivant :**

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

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

- La maison unifamiliale faisant l'objet de la demande est implantée en ordre fermé et à l'alignement, le long de la rue Vanderkindere, dans le tronçon compris entre la rue Edmond Picard à l'Ouest et la rue Joseph Stallaert à l'Est;
- Le bien présente un gabarit Rez + 1 + toiture à la mansard, présente une superficie de 246m<sup>2</sup> et se compose de deux pièces en enfilade. Il dispose d'un jardin de ville orienté au Nord;

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

- La division de la maison en 3 logements répartis comme suit :
  - Un appartement 1 chambre au rez-de-chaussée;
  - Un appartement 1 chambre au 1<sup>er</sup> étage;
  - Un duplex 2 chambres sous mansard et sous toiture;
- L'extension en façade arrière au rez-de-chaussée;
- La mise en place de 4 grand velux sur le versant arrière de la toiture et un grand velux sur le versant avant;
- La mise en conformité du remplacement des châssis en façade avant;

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

- La densification du quartier ne peut se faire au détriment de logements pour familles, d'autant que la maison existante bénéficie d'un beau jardin de ville et s'implante à proximité de nombreux équipements, commerce et parcs;

**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 la façade avant :
  - Celle-ci date de 1931 et présente une façade dont les châssis ont été remplacés par des châssis en bois de teinte naturelle. Celle-ci a conservé son charme de maison du début du siècle passé et peut donc être mis en conformité;

- En ce qui concerne la division de la maison :
  - Il y a lieu de conserver la maison de type art-déco/moderniste qui n'a pas subi de transformations et qui présente une typologie évidente de maison unifamiliale;
  - Cette maison permettra de répondre au besoin de familles;
  - Le nombre d'appartements proposé surdensifie de manière excessive ce petit immeuble de 246m<sup>2</sup>, ce qui ne peut s'envisager;
  - Les logements proposés sont petits et les aménagements peu qualitatifs (chambre au rez-de-chaussée en façade avant dans une rue fort fréquentée, logement sous toit éclairé majoritairement par des fenêtres de toit et peu confortable, le projet prévoit un local vélo en sous-sol difficilement accessible etc...);
  - La maison ne comprend pas de garage, la surdensification de celle-ci risque d'entraîner des problèmes supplémentaires en terme de stationnement et de mobilité;
  - La division de la maison engendrerait inévitablement une perte des qualités patrimoniales de celle-ci par la mise en oeuvre des travaux à réaliser pour se conformer aux conditions du SIAMU (risque de suppression des portes donnant dans la cage d'escalier etc);
  - La proposition ne répond dès lors pas au bon aménagement des lieux;

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

**Avis DEFAVORABLE** unanime en présence du représentant de Urban.brussels-Direction de l'Urbanisme.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 29/01/2020**  
**objet n° 02**

**Dossier 16-44947-2019**

**Demandeur : Monsieur Jean Martroye de Joly**

**Situation : Avenue Jacques Pastur 7**

**Objet : transformer et étendre une maison unifamiliale 4 façades**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44947-2019 introduite, en date du 15/10/2019, par Monsieur Jean Martroye de Joly;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à transformer et étendre une maison unifamiliale 4 façades sur le bien sis avenue Jacques Pastur 7;

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

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

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

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

15/10/2019 : dépôt de la demande;

25/11/2019 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

06/11/2019: réception des compléments;

06/11/2019 +1j (22/12/2019) : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

19/12/2019 : accusé de réception d'un dossier complet;

29/01/2020 : séance publique de la Commission de concertation;

**MOTIVATION DE L'ACTE**

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par de belles villas implantées dans la verdure, traversé par l'axe structurant d'entrée de ville de la chaussée de Waterloo autour duquel se densifie le bâti, en ordre semi-continu;
- Dans ce quartier, l'avenue Jacques Pastur comprend à la fois des villas dans de beaux jardins, un parc, un grand équipement et un bâti plus dense aux approches de la chaussée de Waterloo, à l'instar de l'immeuble de la demande;
- La maison n°7, sur lequel porte la demande :
  - est implantée en ordre ouvert et en recul par rapport à la voirie, située au Sud de la parcelle;
  - présente un gabarit R + 1 du côté rue et R + Toiture du côté du jardin. Les toitures « crapaud » couvrent l'ensemble de la maison, laquelle a relativement bien conservé son état originel;
- La parcelle est relativement large et la maison est implantée de sorte à ne réserver que de faibles zone de retrait latérales;

- La maison a été construite dans les années 1930. On se réfère aux plans de la situation de droit - permis d'urbanisme n° 3436 délivré le 12/12/1927. Il s'agit d'une maison unifamiliale 4 façades comprenant : Sous-sol : garage et voie d'accès + caves - Rez : Hall - WC - salon/salle à manger & cuisine - salon détente - bureau + terrasse extérieure - R+1 : 4 chambres + 1 sdb +1 WC + hall de nuit + trappe vers échelle combles - R+2 / combles : grenier La maison est construite en hauteur (± 1,95 m) par rapport au niveau du trottoir et l'on retrouve un jeu de marches et paliers pour accéder à la porte d'entrée principale (façade rue). A l'arrière, la maison dispose d'une terrasse orientée Nord et d'une autre orientée Est au même niveau que le salon;

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

- Le projet prévoit la transformation et l'extension en façade arrière de la maison existante avec un langage contemporain;
  - Volumétrie et matériaux : La toiture en pente existante sera conservée en grande partie, seule la toiture arrière et la toiture latérale Est seront en partie découpées par des volumes simples contemporains :
    - Une partie de la façade arrière sera démolie pour y créer une extension à toiture plate en crépis sur isolant ton clair (en harmonie avec le ton de la façade existante). Le salon et la salle à manger seront, du coup, plus ouverts sur les terrasses et le jardin. Un claustra à lamelles verticales en bois rythmera la grande ouverture vers le jardin;
    - Au R+1, une extension légèrement en retrait en toiture plate et recouverte de bardage zinc (bandes verticales) sera construite côté arrière et ce, pour créer 2 salles de douche et ouvrir l'ensemble un maximum sur le jardin. Un claustra à lamelles verticales en bois servira à intimiser la salle de bain côté jardin;
    - Au R+1/R+2 sur la façade latérale, une partie de la toiture existante sera démontée et fera place à un petit volume en double hauteur recouvert d'un bardage zinc (bandes verticales) afin de relier l'étage des chambres à celui de la salle de jeu et en apportant un maximum de lumière au cœur de cette maison. Pour éviter toutes dérogations, les différentes extensions ne dépassent pas les alignements vers le jardin ainsi que celui vers le voisin n°5A;
  - Programme :
    - Sous-sol : garage et voie d'accès + caves;
    - Rez : Hall - WC - salon/salle à manger & cuisine/coin manger - salon détente - bureau + terrasse extérieure;
    - R+1 : 4 chambres + 1 sdb + 2 sdd +1 WC + hall de nuit + accès vers combles;
    - R+2 / combles : salle de jeux;
    - Zone de recul : La rampe d'accès au garage ne sera pas modifiée (conservation pente et murs de soutènement existants);
  - Terrain : Aucune modification majeure sur le terrain n'est prévue;

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

- En ce qui concerne le motif d'avis de la Commission de concertation relatif à l'application de l'article 207, §1 al.4 du CoBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire) :
  - Le projet améliore les qualités d'habitabilité de la maison en lui offrant des espaces d'habitation plus généreux et fluides, en permettant l'usage des combles, et en l'ouvrant davantage vers le jardin et en supprimant les éléments datant des années 1970 ;
  - Les aspects patrimoniaux intéressants, tant externes qu'intrinsèques sont conservés ;
  - Les aspects patrimoniaux de la maison sont conservés et les interventions plus contemporaines sont intégrées de manière ponctuelle à l'ensemble;
  - Le projet, principalement axé sur l'arrière de la parcelle, conserve la hiérarchie des volumes d'origine de la maison. Toutefois, les interventions prévues au 1<sup>er</sup> étage ne permettent plus de conserver la lisibilité du volume de toiture articulé, et il s'indique de revoir ces aspects de manière plus minimaliste et intégrée ;

**Considérant que la demande telle qu'introduite devait se conformer aux conditions suivantes pour répondre au bon aménagement des lieux :**

- Minimiser les interventions prévues au 1<sup>er</sup> étage en façade arrière afin de conserver l'équilibre et la lisibilité de la typologie de la toiture (brisis, ...), en envisageant, par exemple, une extension sous forme de 2 lucarnes distinctes et à l'expression architecturale moins tranchée ;
- Revoir le programme des aménagements intérieurs en conséquence ;
- Permettre une visite des lieux par les membres de la Commission de Concertation ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est maintenu ;
- d'être accessoires en ce qu'elles veillent à conserver et à mettre en valeur les qualités patrimoniales de la maison ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que l'ampleur des interventions sera limité ;

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

**Avis FAVORABLE** unanime en présence du représentant de Urban.brussels-Direction de l'Urbanisme aux conditions émises ci-dessus.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 29/01/2020**  
**objet n° 03**

**Dossier 16-44731-2019 - Enquête n° 233/19**

**Demandeur : Madame Sophie Englebienne**

**Situation : Rue Zandbeek 99-101**

**Objet : installer 12 panneaux photovoltaïques**

**AVIS**

**Considérant qu'en ce qui concerne le repérage administratif et la procédure :**

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-44731-2019 introduite le 17/06/2019 par Madame Sophie Englebienne et visant à installer 12 panneaux photovoltaïques sur le bien sis rue Zandbeek 99-101;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol n°13 - Quartier Molensteen - AR du 31/01/1959 et déroge à ce Plan Particulier d'Aménagement du Sol;

Considérant que la demande se situe au sein du permis de lotir (PL) n° 285 octroyé par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date du 23/09/1985 et non périmé pour le lot sur lequel porte la demande et déroge à ce permis de lotir;

**Considérant que les mesures particulières de publicité sont requises pour les motifs suivants :**

○ application de l'article 155, §2 du CoBAT : demande de dérogation suivantes au plan particulier d'affectation du sol :

- non-respect de l'article n°II ZONE DE CONSTRUCTION EN ORDRE OUVERT ET SEMI-OUVERT qui prescrit "4. Toiture : Les matériaux de couverture admis seront la tuile ou l'ardoise (naturelle ou artificielle). Ils seront identiques en nature et en couleur pour les bâtiments contigus", en ce que le projet prévoit des panneaux photovoltaïques en toiture;

○ application de l'article 155, §2 du CoBAT : demande de dérogation au permis de lotir qui précise que les prescriptions du PPAS n°13 doivent être respectées;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 31/12/2019 au 14/01/2019 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

**Considérant que la chronologie est la suivante :**

17/06/2019 : dépôt de la demande;

09/09/2019 : accusé de réception d'un dossier complet;

31/12/2019 au 14/01/2019 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

29/01/2019 : séance publique de la Commission de concertation;

**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 en ordre continu formé de maisons unifamiliales et de petits immeubles de rapport;
- Les maisons sont implantées à l'alignement ou en recul,
- La maison n°101-99 sur laquelle porte la demande a fait l'objet de transformations et présente une partie de maison à bardage bois plus contemporaine à toiture plate accolée à une maison datant du début du siècle dernier à toiture à versants,

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

- La mise ne place de panneaux photovoltaïques;

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

- Les panneaux photovoltaïques sont des éléments techniques permettant d'améliorer les performances énergétiques des bâtiments, et s'inscrit dans les préoccupations climatiques de ce début du XXI<sup>ème</sup> siècle;

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

- Le plan particulier d'affectation du sol a été approuvé par arrêté royal du 31/01/1959, période durant laquelle les panneaux photovoltaïques n'existaient pas encore;

- Ces panneaux s'inscrivent dans le plan du versant et peuvent être considérés comme un équipement posé sur la couverture et non comme un matériau de couverture et par conséquent ceux-ci ne déroge en définitive pas au prescrit du PPAS;

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

**Avis FAVORABLE** unanime en présence du représentant de Urban.brussels-Direction de l'Urbanisme.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 29/01/2020**  
**objet n° 04**

**Dossier 16-43930-2018 - Enquête n° 232/19 - Article 126/1**

**Demandeur : Monsieur et Madame Alexandro-Silvino BONFIGLIOLI et Calogera VENTI**

**Situation : Rue du Bourdon 361**

**Objet : mettre en conformité la construction d'une annexe, la construction d'une terrasse avec rehausse des murs mitoyens, l'élargissement et le changement de matériau des lucarnes**

**AVIS**

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43930-2018 introduite le 21/03/2018 par Monsieur et Madame Alexandro Bonfiglioli et Calogera Venti et visant à mettre en conformité la construction d'une annexe, la construction d'une terrasse et le changement de matériau des lucarnes sur le bien sis rue du Bourdon, 361;

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°46bis - Fond de Calevoet - arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 17/10/1996 et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

**Considérant que les mesures particulières de publicité sont requises pour le motif suivant:**

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

demande régie par un plan particulier d'affectation du sol :

- application de l'article 155§2 du CoBAT : demande de dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol:
  - non-respect de l'article n° O.B. Art N qui prescrit "*Les annexes contiguës (on entend par annexes contiguës des constructions qui s'appuient contre le corps de bâtiment) ne peuvent occuper une largeur de plus de 6/10 de la largeur des façades arrière des corps de bâtiments. Cependant, l'espace restant disponible derrière le corps de bâtiment ne peut en aucun cas être inférieur à 2,20 mètres. Les annexes ne peuvent avoir une hauteur de plus de 3,50 mètres, à partir du niveau du seuil, et elles peuvent être surmontées de combles à versants ou de plate-formes. Lorsqu'il s'agit de comble à versants, le faîtage ne peut se trouver à plus de 4 mètres*", en ce que l'annexe sur 2 niveaux occupe la largeur de la parcelle sur 2 niveaux,

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 03/09/2018 au 17/09/2018 inclus, et l'absence de réclamation ou observation,

**Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :**

21/03/2018 : dépôt de la demande,

09/05/2018 : accusé de réception d'un dossier incomplet,

28/08/2018 : accusé de réception d'un dossier complet,

03/09/2018 au 17/09/2018 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

03/10/2018 : séance publique et avis favorable et non unanime (abstention de la direction de l'urbanisme de Bruxelles - Urbanisme et Patrimoine) émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué,

Considérant que la décision du fonctionnaire délégué sur la demande de dérogation(s) est requise en application de l'article 155§2 du CoBAT;

08/11/2018 : avis conditionnel émis par le Collège des Bourgmestre et Echevins;

14/11/2018 : envoi du dossier au Fonctionnaire délégué pour décision sur une demande de dérogation;  
24/12/2018 : notification du Fonctionnaire délégué de sa décision conditionnelle portant sur la dérogation sollicitée;  
21/02/2019 : envoi d'un courrier invitant le demandeur à modifier sa demande en application de l'article 191, al.2 du CoBAT et suspension du délai d'instruction;  
30/08/2019 : dépôt de la modification de la demande en application de l'article 126/1, al.4 du CoBAT et reprise de la procédure au stade de l'accusé de réception;  
09/09/2019 : accusé de réception d'un dossier complet;  
31/12/2019 au 14/01/2020 inclus : enquête publique sur la demande telle que modifiée;  
29/01/2020 : séance publique de la Commission de concertation;

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est résidentiel, composé d'un bâti en ordre semi-ouvert,
- La maison n°361 sur laquelle porte la demande a été bâtie dans les années '50 et transformée dans les années '70, notamment avec une lucarne sur chacun des versants de la toiture,
- Selon les photos aériennes, une annexe a été construite entre 1971 et 1996, sur deux niveaux, affectés à une salle de jeux pour les enfants et au bureau des parents. La toiture plate est aménagée en terrasse, connectée à la salle à manger,
- Selon un voisin, les murs de la terrasse ne sont pas contraignants et ne portent pas d'ombre sur la maison de droite (les fenêtres étant plus hautes),
- Le mur de droite a une hauteur de 1,90 mètre, celui de gauche a une hauteur entre 1,60 et 1,74 mètre,
- La toiture a été rénovée après 2016 et les lucarnes élargies de 1,10 mètre,
- Les maisons mitoyennes ont à peu près la même profondeur,

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

- La mise en conformité de la construction d'une annexe sur la largeur de la parcelle, sur 2 niveaux, au rez-de-jardin et rez-de-chaussée,
- Les lucarnes avant et arrière ont été habillées de panneaux 'TRESPA' de teinte blanche,
- La façade arrière a été repeinte entièrement, ce qui en améliore l'esthétique d'ensemble,

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

- en matière de programme :
  - le rez-de-jardin de l'annexe est destiné à un bureau, en prolongement des caves; le rez-de-chaussée de l'annexe est destiné à une salle de gymnastique, en prolongement du garage et de la buanderie,
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - cette annexe a la même profondeur que la maison de gauche et est partiellement plus profonde que la maison de droite,
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - la terrasse extérieure est longée par des palissades en bois légèrement ajourées,
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - la maison dispose d'un garage,
- quant aux autres aspects propres à la demande :
  - les murs implantés de part et d'autre de la terrasse du 1<sup>er</sup> étage font également l'objet de la mise en conformité. En effet, ceux-ci ne figurent pas sur les plans d'origine;
  - ceux-ci présentent des hauteurs conséquentes qui entraînent une perte d'ensoleillement pour la maison mitoyenne de droite : il y a lieu de le démolir le long de la mitoyenneté de droite et de respecter le Code civil en matière de servitude de vue depuis la terrasse et par conséquent réaliser un recul non accessible et végétalisé sur une largeur de 1,90m;

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

- en ce qui concerne l'application de l'article 155, §2 du CoBAT (dérogation à un PPAS) :
  - la demande ne respecte pas l'article n°O.B. Art N qui prescrit "*Les annexes contiguës (on entend par annexes contiguës des constructions qui s'appuient contre le corps de bâtiment) ne peuvent occuper une largeur de plus de 6/10 de la largeur des façades arrière des corps de bâtiments. Cependant, l'espace restant disponible derrière le corps de bâtiment ne peut en aucun cas être inférieur à 2,20 mètres. Les annexes ne peuvent avoir une hauteur de plus de 3,50 mètres, à partir du niveau du seuil, et elles peuvent être surmontées de combles à versants ou de plateformes. Lorsqu'il s'agit de combles à versants, le faîtage ne peut se trouver à plus de 4 mètres*",

- l'annexe sur 2 niveaux occupe la largeur de la parcelle sur 2 niveaux,
- ces annexes ont été construites entre 1971 et 1996 selon l'historique des photos aériennes,
- la hauteur sous plafond de ces deux pièces est inférieure à 2,50 mètres (2,20m). Ces pièces sont destinées à des activités accessoires au logement,
- la plateforme est aménagée en terrasse, conforme au Code civil, les murs mitoyens ayant été rehaussés,
- la maison de gauche présente la même situation, les annexes étant un peu plus hautes,
- la maison de droite est partiellement moins profonde,
- la profondeur globale est inférieure à 15 mètres, ce qui est conforme à la zone de bâtisse du PPAS,

Considérant que dès lors, la demande répond au bon aménagement des lieux, s'adaptant au bâti existant. Cependant, l'extension pourrait être revue lors d'un futur projet ce qui permettrait d'améliorer l'esthétique de la façade arrière et l'utilisation des locaux inscrits au sein de cette extension en contact avec le jardin;

**Considérant que la demande telle qu'introduite devait se conformer à la condition suivante pour répondre au bon aménagement des lieux :**

- démolir le muret de 2 mètres de haut implanté le long de la mitoyenneté de droite au droit de la terrasse et respecter le code civil en matière de servitude de vue et par conséquent réaliser un recul non accessible et végétalisé sur une largeur de 1,90 mètre;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est maintenu,
- d'être accessoires en ce qu'elle ne concerne que la démolition d'un muret,
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce qu'il y a lieu de modifier les plans,

Considérant que cette modification est telle que l'article 191, alinéa 2 du CoBAT est d'application;

**Considérant que la demande telle qu'introduite a été réintroduite (le 30/08/2019) d'initiative par le demandeur en application de l'article 126/3 du CoBAT par le dépôt de documents modifiés:**

- la demande a été réintroduite par un autre architecte,
- la demande est identique à celle introduite, en ce qui concerne l'annexe et la terrasse,
- elle est plus précise en ce qu'elle vise la mise en conformité de l'élargissement des lucarnes, objet d'une nouvelle dérogation au RRU,
- suite à la condition du Collège et du fonctionnaire délégué de démolir le muret de 2 mètres de haut implanté le long de la mitoyenneté de droite au droit de la terrasse et de respecter le code civil en matière de servitude de vue et par conséquent réaliser un recul non accessible et végétalisé sur une largeur de 1,90 mètre, la demande modifiée vise à maintenir les murs qui ont été réalisés en même temps que les annexes soit avant 1996,
- les conditions sont en conséquence telles que l'article 126/1 - alinéa 3 du CoBAT est d'application et que la procédure doit être reprise à la phase de l'accusé de réception;

**Considérant que les mesures particulières de publicité sont requises pour le motif suivant:**

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

demande régie par un plan particulier d'affectation du sol :

- application de l'article 155§2 du CoBAT : demande de dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol:
  - non-respect de l'article n° O.B. Art N qui prescrit "*Les annexes contiguës (on entend par annexes contiguës des constructions qui s'appuient contre le corps de bâtiment) ne peuvent occuper une largeur de plus de 6/10 de la largeur des façades arrière des corps de bâtiments. Cependant, l'espace restant disponible derrière le corps de bâtiment ne peut en aucun cas être inférieur à 2,20 mètres. Les annexes ne peuvent avoir une hauteur de plus de 3,50m, à partir du niveau du seuil, et elles peuvent être surmontées de combles à versants ou de plate-formes. Lorsqu'il s'agit de comble à versants, le faîtage ne peut se trouver à plus de 4 mètres*", en ce que l'annexe sur 2 niveaux occupe la largeur de la parcelle sur 2 niveaux, mais ont été construites avant l'entrée en vigueur du PPAS,

- application de l'article du CoBAT : demande de dérogation au RRU, Titre I, article 4, profondeur de la construction en ce que la rehausse des murs mitoyens est plus profonde que les deux constructions voisines, mais les travaux dates d'avant 1996 et donc avant l'entrée en vigueur du RRU,
- application de l'article du CoBAT : demande de dérogation au RRU, Titre I, article 6, largeur des lucarnes dépasse les 2/3 de la largeur des versant de toiture, seule dérogation aux réglementations en vigueur,

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 31/12/2019 au 14/01/2020 inclus, et l'absence de réclamation ou observation,

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

- en ce qui concerne l'application de l'article 155, §2 du CoBAT (dérogation à un PPAS) :
  - la demande ne respecte pas l'article n°O.B. Art N. L'annexe sur 2 niveaux occupe la largeur de la parcelle sur 2 niveaux. Ces annexes ont été construites entre 1971 et 1996 selon l'historique des photos aériennes, donc probablement avant l'entrée en vigueur du PPAS (17/10/1996),
  - les constructions voisines sont également pourvues d'annexes,
  - la hauteur sous plafond de ces deux pièces est inférieure à 2,50 mètres (2,20m). Ces pièces sont destinées à des activités accessoires au logement (salle de jeux et bureau),
  - la plateforme est aménagée en terrasse, conforme au Code civil, les murs mitoyens ayant été rehaussés en même temps que la construction des annexes,
  - la maison de gauche présente la même situation, les annexes étant un peu plus hautes,
  - la maison de droite est partiellement moins profonde,
  - la profondeur globale est inférieure à 15 mètres, ce qui est conforme à la zone de bâtisse du PPAS,
- application de l'article 155§2 du CoBAT : demande de dérogation suivante à un règlement d'urbanisme pour un projet situé dans un PPAS :
  - en ce qui concerne la dérogation au RRU, Titre I, article 4, profondeur de la construction, la rehausse des murs mitoyens au droit de la terrasse dépasse la profondeur des constructions voisines :
    - les murs de la terrasse ont été construits avant l'année 2000 (présent sur la photo aérienne de 1996), selon un voisin,
    - ils ont permis d'aménager une terrasse au 1<sup>er</sup> étage, au niveau des locaux de vie,
    - en ce qui concerne la dérogation au RRU, Titre I, article 6, largeur des lucarnes qui après rénovation dépasse les 2/3 de la largeur des versants de toiture :
    - les lucarnes ont été rénovées et élargies en 2016 par des pans opaques de type Trespa, de couleur blanche, afin d'élargir les chambres, la salle de bain et le rangement,
    - les lucarnes ainsi élargies ont un impact volumétrique et visuel plus important, mais ce type de lucarne est présent en plusieurs endroits dans le quartier selon le reportage photographique,
    - dans la note explicative les demandeurs proposent de modifier le parement latéral des lucarnes pour revenir à un matériau plus proche de celui de la toiture,

Considérant que suite à la précision de la demande et l'analyse du dossier en conséquence, les deux premiers motifs d'enquête sont nuls et nonavenus, les travaux ayant été faits avant l'entrée en vigueur du PPAS et du RRU;

Considérant que l'annexe répond au bon aménagement des lieux, s'adaptant au bâti existant, mais pourrait être revue lors d'un futur projet ce qui permettrait d'améliorer l'esthétique de la façade arrière et l'utilisation des locaux inscrits au sein de cette extension en contact avec le jardin;

Considérant que la lucarne sur le versant avant est impactante par sa largeur et sa couleur blanche et l'importance des parois opaques en façade;

Que la largeur de la lucarne permet l'éclaircissement d'une chambre et d'un local de rangement;

Que les parties opaques et l'élargissement de la lucarne est disproportionnée par rapport aux baies et proportions de la façade;

Que le raccord avec la toiture particulière de la maison de droite est moins bien pris en compte;

Qu'il y a lieu de réduire la largeur de la lucarne en revenant à la largeur d'origine;

Considérant que l'impact en façade arrière est réduit vis-à-vis des constructions voisines;

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

- réduire la largeur de la lucarne du versant avant en revenant à la largeur d'origine, en réduisant le plus possible les parois opaques en façade et en proposant un matériau moins voyant et adapté à la toiture en tuile,

Que cette modification répond aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme peut être conservé;
- d'être accessoire en ce que seule la lucarne doit être modifiée;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que l'impact de la lucarne est trop important dans le paysage de la rue;

Considérant que ces modifications sont telles que l'article 191 - alinéa 2 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;

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

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

**Considérant qu'en ce qui concerne la cessation de l'infraction:**

En application de l'article 192, al. 4 du CoBAT, les travaux nécessaires à la cessation de l'infraction, portant sur la lucarne de la façade avant, doivent :

- avoir débuté dans un délai de 4 mois, à dater de la notification du permis d'urbanisme;
- être terminés dans un délai de 6 mois à dater de la notification du permis d'urbanisme;

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

**Avis FAVORABLE** unanime en présence du représentant de Urban.brussels-Direction de l'Urbanisme à la condition émise ci-dessus.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 29/01/2020**  
**objet n° 05**

**Dossier 16-44909-2019 - Enquête n° 230/19**

**Demandeur : Monsieur et Madame Thierry Le Grelle - Claire de Traux de Wardin**

**Situation : Avenue des Aubépines 30**

**Objet : transformer lourdement et étendre une maison unifamiliale, aménager une piscine non couverte et abattre 2 arbres**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44909-2019 introduite en date du 16/09/2019, par Monsieur et Madame Thierry Le Grelle - Claire de Traux de Wardin;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à transformer lourdement et étendre une maison unifamiliale, aménager une piscine non couverte et abattre 2 arbres sur le bien sis avenue des Aubépines 30;

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° 48 bis&ter - QUARTIER SUD-EST - AGRBC du 10/06/1993, et y déroge;

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

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

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

- application de l'article 126, §11,1° du CoBAT : demande de dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol :
  - article 1.3 - implantation;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 31/12/2019 au 14/01/2020 inclus, et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *le propriétaire de la maison voisine n°28 fait les observations suivantes :*
  - *leur maison au n° 28, est inchangée depuis 1928, et leur jardin est contigu au n° 30. Le projet du n° 30 est très excessif et semble ne pas respecter -et de loin- le RRU et le PPAS n°48bis Quartier Sud-Est. Les dérogations demandées sont très excessives, en hauteur, en surface, en volume, en recul latéral;*
  - *Volume :*
    - *Ce projet augmenterait de 82% le volume actuel (de 796m<sup>3</sup> à 1450m<sup>3</sup>). En principe, un volume peut être augmenté d'au maximum 20% du volume de 1981; or cette maison a déjà été agrandie et rehaussée en 1994 et les propriétaires de l'époque, ont veillé à ne pas installer de fenêtre vers leur maison (sauf une à hauteur du garage mais sans véritablement de vue sur leur jardin); de même, ils ont veillé à ce que l'ajout de la véranda, transparente, soit faite avec le recul latéral de 5m. Une augmentation de 82% du volume actuel est vraiment excessif;*
  - *Hauteur :*
    - *Ce projet rehausserait de plusieurs mètres la maison, jusqu'à une hauteur de 10,95m à laquelle il faut ajouter 76cm pour faire un calcul correct, soit 11,71m de haut. C'est vraiment excessif. C'est bien davantage que, cf. RRU art.8, la « moyenne des hauteurs des constructions sises sur les terrains qui entourent le terrain considéré, même si cet ensemble de terrains est traversé par une ou des voiries »;*

- Vues :
  - *En ce qui concerne les vues, il n'y a actuellement qu'une seule fenêtre qui donne vers leur maison (et elle n'a aucune vue véritable sur le jardin); or dans le projet, il y aurait pas moins de sept fenêtres rien que sur ce côté. Cela aurait un fort impact sur leur privacité, leur intimité, pour la maison et encore plus pour le jardin, et cela d'autant que ces fenêtres ne seraient pas situées dans un recul latéral de 5m. Comme dit plus haut, en 1994 les précédents propriétaires du n°30 avaient veillé à n'ouvrir qu'une seule fenêtre, au-dessus du garage et sans vue vers notre jardin. Ces sept fenêtres projetées sont vraiment excessives et plongeraient pour la plupart sur leur maison et sur notre jardin. Les architectes indiquent à deux reprises dans leur rapport que « Les MO tiennent particulièrement à garder leur intimité ». Il en est de même pour eux, qui actuellement ont une intimité qu'ils veulent absolument conserver;*
- Recul :
  - *Le recul latéral de 5m n'est pas respecté, et de beaucoup : il serait réduit à 2,25m, puis à 1,67m, et même moins (15cm) si l'on acceptait l'ajout d'un « espace extérieur couvert » de 43m<sup>2</sup> quasi sur la limite;*
  - *Plus en détails, actuellement, derrière leurs deux garages respectifs, il y a un recul latéral de seulement 3,5m, mais uniquement sur une hauteur limitée, sur une largeur limitée et même en biseau ce qui réduit la surface, et un recul de 5m pour la véranda. Personne ne demande, sauf en cas de démolition, de faire ramener à 5m ce recul latéral actuel de 3,5m existant (il existe quand même un minimum de 3m pour l'existant en cas de transformation ou de reconstruction, s'il y avait p. ex. un mur à 2,5m ou 1m, ce qui n'est pas le cas sauf le garage). Mais cette autorisation de conserver l'existant de seulement 3,5m ne vaut évidemment que sur la même surface, sur cette largeur et cette hauteur, avec le biseau. En revanche, si la hauteur devait augmenter ou si la largeur devait augmenter, là évidemment un recul de 5m s'imposerait;*
  - *Or tout au contraire, le projet montre que, pour avoir un maximum de lumière et d'ensoleillement dans leur jardin et leurs fenêtres côté Sud-Ouest, le mur latéral augmenterait en hauteur, aurait plusieurs fenêtres, réduirait le recul latéral de 3,5m à 2,7m sur une première largeur, puis réduirait ce recul d'1,6m à seulement 1,67m, en prolongeant le projet de près de... 7m, et tout cela sans respecter alors le recul de 5m. Si l'on est en droit de conserver ce recul de 3,5m sur la hauteur actuelle et la largeur actuelle, tout ce qui serait ajouté devra l'être avec un recul de 5m;*
  - *Cette première prolongation de 7m de long... à seulement 1,67m de recul latéral est sans compter encore une seconde prolongation par l'ajout d'un « espace extérieur couvert » (aussi appelé « terrasse couverte ») de plus de 7m supplémentaires (total environ 14m) et quasi en limite. Cet ajout est réellement excessif;*
- Gabarit :
  - *Pyramide à 45°, L=H. Le gabarit de la maison n'entre pas dans les volumes autorisés par rapport à la limite latérale de nos propriétés. Cela est dû à une hauteur excessive combinée à un manque de recul latéral, et cela en outre sur une très grande longueur : les constructions projetées sont allongées d'environ 15m vers l'intérieur d'îlot. La solution réside essentiellement dans une réduction de volume, un recul plus important et une hauteur réduite. Alignements arrière des habitations voisines : pour confirmer l'ampleur excessive du projet, il suffit de constater en vue aérienne le très grand dépassement de la limite arrière du projet par rapport aux alignements des habitations voisines. Toutefois, si le projet actuel d'extension pouvait être limité à un rez de chaussée, avec le recul légal, on pourrait accepter un certain dépassement en intérieur d'îlot (ou à l'avant de la maison ?) limité à un rez, peut-être avec une petite « terrasse couverte » en fond de jardin à côté d'une piscine raisonnable en fond de jardin également;*
- Lumière et ensoleillement :
  - *La préservation de la lumière et de l'ensoleillement de leur maison et du jardin sera très affectée. Tout montre que ce projet agrandit volontairement la maison en « L » en plaçant le tout contre leur limite et envoyant toute l'ombre vers chez eux, afin de conserver le soleil du Sud-Ouest dans leur propriété (projet de piscine, etc.), ce qui est également inacceptable pour eux. Les maîtres d'ouvrage ne s'en cachent pas; leurs architectes écrivent : « l'implantation privilégie l'ouverture au sud et sud-ouest et est de ce fait plus proche des limites du terrain latéralement ». Personnellement, ils préfèrent privilégier l'ouverture à la lumière pour leur maison et leur jardin, et voir que le projet voisin ne déplace pas les nuisances vers chez eux afin de bénéficier, eux, de la lumière et de l'ensoleillement maximum. Cela leur occasionnerait un réel préjudice de vue, de proximité, et de luminosité et ensoleillement;*
- Espace extérieur couvert supplémentaire de 43m<sup>2</sup> :
  - *À ce projet, déjà excessif sous plusieurs aspects, il serait ajouté ceci : « En plus, les MO souhaitent pouvoir jouir d'un espace extérieur couvert, en hiver : 43m<sup>2</sup> ». On voit sur plans que cet espace se rapproche encore plus de la limite latérale, à... 15cm seulement, alors que le recul devrait être de 5m, prévoit en outre une cheminée à peine surélevée, etc. Il est présenté ici dans le projet comme une soi-disant « terrasse », sous « Zone minéralisée des abords », alors qu'il s'agit réellement d'une construction de volume, attenant à leur maison. Cet espace supplémentaire devrait tout simplement être refusé;*

- *Piscine :*
  - *Une piscine est prévue. Si l'on peut comprendre une piscine raisonnable, p. ex. de 4x6, avec le recul suffisant, et pourquoi pas au fond du jardin (avec une petite dérogation par rapport au recul de 8m ?), en revanche une piscine de 5x12m, quasi sans aucun recul latéral, est là aussi vraiment excessive à un tel endroit;*
- *Terrasse 1er étage :*
  - *Cela les concerne moins, étant de l'autre côté de la maison projetée, mais il leur semble que des terrasses en 1er ou 2e étage doivent être interdites dans la mesure où elles plongent alors dans les jardins voisins. ils sommes tous désireux de protéger leur intimité, et les MO indiquent eux-mêmes : « Les MO tiennent particulièrement à garder leur intimité ». Ils les comprendront donc;*
- *Arbres :*
  - *Ils peuvent comprendre qu'une rénovation de maison implique malheureusement la suppression d'arbres. Comme le projet actuel appelle de nombreuses objections, ils présument que ce projet excessif sera revu et qu'on pourra peut-être préserver certains arbres, p. ex. le cerisier si l'ajout d'une « terrasse couverte » est refusé et si la piscine allait au fond du jardin;*

## **DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

16/09/2019 : dépôt de la demande;

18/10/2019 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

31/10/2019: réception des compléments;

31/10/2019 +1j (16/12/2019) : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

16/12/2019 : accusé de réception d'un dossier complet;

31/12/2019 au 14/01/2020 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

29/01/2020 : 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 :**

- Dans le quartier résidentiel dans lequel se situe la demande, les villas sont implantées en recul, sur des terrains délimités par des haies vives;
- L'avenue est bordée d'arbres d'alignement;
- Les constructions avoisinantes de celle sur laquelle porte la demande, présentent des architectures hétéroclites avec peu de points communs, tant dans leur gabarit, que dans leurs formes ou leurs matériaux;
- Les maisons situées à côté, en face et dans la rue, datent pour la plupart de cette même époque (avant 1932). Certaines sont intactes, dans leur état d'origine; d'autres ont été transformées...un peu, beaucoup, ou démolies. La rue présente cependant encore une homogénéité, mis à part certaines nouvelles constructions et transformations en cours;
- Le bien faisant l'objet de la demande est une maison d'habitation présentant un gabarit R + 1 + Toitures à versants, et présente des caractéristiques architecturales et patrimoniales intéressantes, ce qui l'intègre dans son cadre bâti environnant;
- L'immeuble est implanté en ordre ouvert, mais présente un garage mitoyen sur la gauche;
- La maison a fait l'objet de plusieurs transformations, dont :
- Transformation en 1930 (n° 53-10) :
  - ajout d'un garage adossé au mur mitoyen du n° 28 (côté S-EST) dont l'accès se fait en façade avant (rue N-E); création d'une baie au rez-de-chaussée : chambre à côté du nouveau garage (vu que la création de ce dernier obture la baie vers l'extérieur de la chambre en façade S-E);
- Transformation en 1946-47 (arch. Joseph Deams) :
  - ajout de 2 chiens assis en toiture (pour la création d'une chambre à l'étage) en façade rue (N-E). Modification de la porte de l'ancien garage en fenêtre : façade N-Ouest, côté entrée;
  - agrandissement de la pièce à côté du nouveau garage : petite terrasse annexée en façade rue, N-E. Agrandissement des toilettes au rez-de-chaussée;
- Transformation en 1994 :
  - transformation lourde : ajout d'un étage en toiture : 3 chambres, 1 sdb, 1 bureau, 1 bibliothèque;
  - Ajout d'une véranda;

- Au fil des années, la maison a subi de nombreuses et lourdes transformations, ce qui fait qu'aujourd'hui, elle ne ressemble plus du tout à ce qu'elle fut avant 1932. Vue de l'extérieur, il ne lui reste que peu d'éléments d'origine. A l'intérieur, pareil, pas ou peu d'éléments qui méritent de s'y arrêter ou de la conserver. Ces transformations, extensions et le manque d'entretien ont contribué à dénaturer passablement le bien;

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

- Transformer lourdement la maison en prévoyant une extension sur 2 niveaux vers l'arrière et la rehausse de l'ensemble de la toiture;
- Aménager une terrasse couverte dans le prolongement arrière de la construction;
- Créer une piscine extérieure dans le prolongement de cet ensemble;

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

- Le projet transforme fortement les proportions et les caractéristiques architecturales de la maison unifamiliale;
- Les transformations visent à répondre aux objectifs de développement durable dans le cadre de la conservation de cette maison, mais le projet s'assimile à une démolition et reconstruction non justifiées de la maison ;

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

- Le projet conduit à une expression architecturale quelque peu hybride et peu cohérente avec les objectifs développés;

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

- en matière de programme :
  - le projet conserve la nomenclature de la maison unifamiliale, et améliorant ses qualités d'habitabilité;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - le projet densifie de manière importante le gabarit de la maison sur la parcelle, ce qui génère un impact important vis-à-vis de la maison voisine de gauche, et au détriment de la qualité des espaces paysagers latéraux ;
  - le projet de modification induit une profondeur de bâtisse excessive au regard des constructions voisines et empiète fortement sur le développement paysager du jardin;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - la zone de recul est aménagée en jardin paysager et les plantations sont renforcées au niveau du jardin arrière;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - le projet prévoit la démolition et la reconstruction du garage mitoyen, ce qui limite l'expression de l'implantation en ordre ouvert de cette maison;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
  - la demande ne présente pas les mesures prises afin de répondre aux objectifs du Règlement Communal d'Urbanisme en matière de gestion des eaux de pluie sur la parcelle;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, application de l'article 126, §11,1° du CoBAT (dérogation à un PPAS) en matière de respect des reculs latéraux et du dégagement pyramidal :
  - La construction se développe à proximité de la limite séparative de gauche, ce qui concentre le gabarit de ce côté, au détriment de la maison voisine et de son jardin, ce qui ne peut se concevoir;

Considérant, vu ce qui précède, que la demande telle que présentée ne répond pas au bon aménagement des lieux;

Que le projet s'assimile à une démolition et reconstruction ;

Qu'aucun élément factuel ne justifie cette démolition ;

Qu'il s'indique d'envisager une transformation moins radicale du bâtiment dans un meilleur respect de ses caractéristiques urbanistique, et patrimoniales, mais également en tenant davantage compte de l'implantation et de la typologie des constructions voisines;

Que le projet et son programme doivent être revus à la baisse en matière de gabarit et d'implantation, et répondre aux prescriptions du PPAS en matière d'implantation, de gabarit et de densité bâtie (la terrasse couverte étant à inscrire dans le calcul du p/s et la piscine étant à calculer dans le taux d'occupation hors sol) ;

Qu'en situation existante, les multiples toitures ne permettent pas un usage aisé des espaces sous combles, et qu'une transformation de cette toiture peut s'envisager moyennant la conservation de l'immeuble dans ses caractéristiques patrimoniales et sa typologie architecturale d'origines (noyau de circulation, proportion des espaces de vie, façades,...) ;

Que dans ce cadre, une extension limitée au rez-de-chaussée peut être envisagée à l'arrière ;

**Avis DEFAVORABLE** unanime en présence du représentant de Urban.brussels-Direction de l'Urbanisme aux motifs émis ci-dessus.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 29/01/2020**  
**objet n° 06**

**Dossier 16-44810-2019 - Enquête n° 234/19**

**Demandeur : S.P.R.L. IMMO FRADEL c/o Madame Sandrine François**

**Situation : Avenue de Beersel 29**

**Objet : installer des panneaux photovoltaïques**

**AVIS**

**Considérant qu'en ce qui concerne le repérage administratif et la procédure :**

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-44810-2019 introduite le 29/07/2019 par la S.P.R.L. Immo Fradel c/o Madame Sandrine François et visant à installer des panneaux photovoltaïques sur le bien sis avenue de Beersel 29;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n° 13 - Quartier Molensteen - AR du 31/01/1959 et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

Considérant que la demande se situe au sein du permis de lotir (PL) n° 285 octroyé par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date du 23/09/1985 et non périmé pour le lot sur lequel porte la demande et déroge à ce permis de lotir;

**Considérant que les mesures particulières de publicité sont requises pour les motifs suivants :**

- application de l'article 155, §2 du CoBAT : demande de dérogation suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
  - non-respect de l'article n°11 qui prescrit "4. Toiture : Les matériaux de couverture admis seront la tuile ou l'ardoise (naturelle ou artificielle). Ils seront identiques en nature et en couleur pour les bâtiments contigus ", en ce que les panneaux photovoltaïques ne sont pas repris dans la liste des matériaux autorisés;
- application de l'article 155, §2 du CoBAT : demande de dérogation suivante au permis de lotir :
  - non-respect de l'article n°4 qui prescrit "4 Toiture : Les matériaux de couverture admis seront la tuile ou l'ardoise (naturelle ou artificielle). Ils seront identiques en nature et en couleur pour les bâtiments contigus ", en ce que les panneaux photovoltaïques ne sont pas repris dans la liste des matériaux autorisés;

**Considérant que la chronologie est la suivante :**

29/07/2019 : dépôt de la demande;

09/09/2019 : accusé de réception d'un dossier complet;

31/12/2019 au 14/01/2019 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

29/01/2019 : séance publique de la Commission de concertation;

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est typiquement résidentiel,
- L'habitat y est constitué de maisons unifamiliales groupées, dont les implantations et gabarits sont très homogènes, ce qui renforce le caractère du quartier,
- La maison faisant l'objet de la demande est une maison mitoyenne deux façades en briques et menuiseries en bois et composée d'une toiture à versants en tuiles de teinte brun;

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

- L'installation de panneaux photovoltaïques sur le versant avant de la toiture.

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

- Les panneaux photovoltaïques sont des éléments techniques permettant d'améliorer les performances énergétiques des bâtiments, et s'inscrit dans les préoccupations climatiques de ce début du XXI<sup>ème</sup> siècle;

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

- Le plan particulier d'affectation du sol a été approuvé par arrêté royal du 31/01/1959, période durant laquelle les panneaux photovoltaïques n'existaient pas encore;
- Ces panneaux s'inscrivent dans le plan du versant et peuvent être considérés comme un équipement posé sur la couverture et non comme un matériau de couverture et par conséquent ceux-ci ne déroge en définitive pas au prescrit du PPAS et du PL;

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

**Avis FAVORABLE** unanime en présence du représentant de Urban.brussels-Direction de l'Urbanisme.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 29/01/2020**  
**objet n° 07**

**Dossier 16-44938-2019 - Enquête n° 229/19**

**Demandeur : S.A. HERPAIN URBIS - Monsieur Thierry HERPAIN**

**Situation : Clos Andrée De Jongh**

**Objet : construire deux maisons unifamiliales (A et G) sur le lot 3 du PdL 475 quinquies du 02/07/2019**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44938-2019 introduite, en date du 08/10/2019, par la S.A. HERPAIN URBIS - Monsieur Thierry HERPAIN;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à construire deux maisons unifamiliales (A et G) sur le lot 3 du PdL 475 quinquies du 02/07/2019 sur le bien sis Clos Andrée De Jongh;

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

Considérant que la demande se situe sur le lot n°3 du permis de lotir (PL) n° 475 quinquies - octroyé par le Collège des Bourgmestres et Echevins en date du 02/07/2019 et non périmé pour le lot sur lequel porte la demande, et déroge à ce permis de lotir;

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

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

- application de l'article 126, §11,1° du CoBAT : demande de dérogation suivante au permis de lotir : article 4.5.3 - Toiture;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 31/12/2019 au 14/01/2020 inclus;

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

08/10/2019 : dépôt de la demande;

29/10/2019 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

31/10/2019 : réception des compléments;

31/10/2019 +1j (16/12/2019) : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

12/12/2019 : accusé de réception d'un dossier complet;

31/12/2019 au 14/01/2020 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

29/01/2020 : séance publique de la Commission de concertation;

**MOTIVATION DE L'ACTE**

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande, se caractérise par un habitat en ordre semi-ouvert, formé essentiellement de maisons unifamiliales groupées et de petits immeubles de logements plus isolés, les immeubles de l'Institut Pasteur à fonction mixte étant les deux exceptions du paysage,
- Les parcelles des maisons sont issues du lotissement d'un ancien champ de culture et ne se caractérisent pas par une végétation particulière. Ce nouveau quartier est desservi par plusieurs voiries intérieures;

- Les maisons aux environs du lot sur lequel porte la demande, que ce soit dans le permis de lotir ou de l'autre côté de l'avenue Dolez, présentent des gabarits de R+1+toiture, à l'exception de 2 immeubles situés au sein du permis de lotir et de certains immeubles plus récents au carrefour de la rue Engeland, de l'avenue Dolez et de l'avenue des Hospices, qui présentent des hauteurs plus importantes;

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

- La construction de 2 maisons unifamiliales de type 4 façades (Le lot n°3 est destiné à la construction d'habitations à caractère résidentiel, permanent et unifamilial) :
  - Les 2 maisons présentent le programme suivant :
    - Gabarit : Rez + 2 étages;
    - Les maisons possèdent 5 chambres;
  - Le contact visuel entre espace public et jardins se situe au droit des carports;
  - Les baies vitrées situées en façade à rue assurent le contact visuel entre séjour et rue tandis que la lumière captée à l'étage éclaire le hall de nuit et le hall d'entrée;
  - Le rez-de-chaussée accueille les zones de vie. Le 1er étage offre 4 chambres et 2 salles de douche, et le second étage accueille la chambre parentale, le dressing et la salle de bains;
  - Les façades sont revêtues d'une brique blanche;
  - Les menuiseries extérieures, seuils et couvre-murs sont constitués d'aluminium thermolaqué de ton gris anthracite;
  - Les garde-corps sont constitués d'acier thermolaqué de ton gris anthracite;
  - Les toitures plates non accessibles sont végétalisées;

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

- L'implantation des maisons est dictée par la volonté :
  - de créer une dynamique visuelle depuis le clos Andrée de Jongh;
  - de personnaliser chaque habitation;
  - de dégager des perspectives vers la zone Natura 2000;
  - de créer un contact visuel entre la rue et les jardins privés;
  - de profiter d'un ensoleillement maximum en fonction de l'implantation de chaque parcelle;
  - de diminuer l'étranglement au droit du tronçon reliant la rue privée du lot 3 et le clos Andrée de Jongh;

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

- le projet s'inscrit dans l'urbanisation raisonnée du site en optant pour une densification bâtie maîtrisée et le développement d'espaces paysagers qualitatifs;
- les maisons visées par la demande sont implantées de manière structurante au cœur du site et présentent une typologie à 4 façades, ce qui leur confère une identité propre ;

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

- en matière de programme :
  - le projet prévoit la construction de 2 maisons unifamiliales implantées en ordre ouvert et présentent de belles qualités d'habitabilité;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - le projet s'inscrit dans les objectifs des prescriptions du permis de lotir en prévoyant des volumétries à toitures plates et verdurisées afin de s'»intégrer davantage au cadre paysager environnant;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - le projet prévoit l'aménagements de jardins privés à l'usage des 2 maisons d'habitation et s'inscrit dans le développement paysager du site notamment de par la composition de haies d'espèces indigènes, et faisant partie des outils de développement des couloirs écologiques du lotissement. Elles s'appuient sur des clôtures en Ursus inversé (pour le passage de la petite faune entre jardins). Elles s'épaississent en massifs plus larges à l'intérieur des jardins;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - le projet prévoit un garage privé par logement sous forme de car-port afin de permettre la continuité visuelle vers les aménagements paysagers structurants;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
  - le projet rencontre les objectifs du Règlement Communal d'Urbanisme en matière de gestion des eaux de pluie, et favorise leur réinfiltration au moyen de noues drainantes;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, relatif à l'application de l'article 126, §11,1° du CoBAT (dérogation à un permis de lotir), le projet déroge à l'article 4.5.3 Toitures :
  - En cas de toiture plate, un étage en recul est autorisé pour autant qu'il s'inscrive dans un volume pyramidal à 45° dont la base est délimitée par l'emprise de la construction et est établie à une hauteur identique à celle définie comme maximale pour l'acrotère;
  - Le volume de toiture est concentré de sorte à permettre l'aménagement d'espaces de terrasses plus qualitatives en lieu et place d'espaces résiduels tels que prescrits par le permis de lotir ;
  - Cette dérogation, peu perceptible tout en diminuant la surface constructible du second étage, permet de créer une terrasse aménageable accessible depuis la chambre parentale;

Considérant qu'il s'indique de veiller au respect du Titre II du RRU en ce qui concerne la création d'un sas entre les WC et les espaces de vie ;

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

**Avis FAVORABLE** unanime en présence du représentant de Urban.brussels-Direction de l'Urbanisme aux motifs ci-dessus.

La dérogation au permis de lotir, est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 29/01/2019**  
**objet n° 08**

**Dossier PL-582-2019 - Enquête n° 198/19**

**Demandeur : COMPUPHONE SPRL - Monsieur Michel SALAMON**

**Situation : Avenue de la Chênaie 137**

**Objet : diviser un terrain en trois lots**

**AVIS**

**Considérant qu'en ce qui concerne le repérage administratif et la procédure :**

Vu la demande de permis de lotir n°PL-582-2019 introduite le 18/03/2019 par la S.P.R.L. Compuphone c/o Monsieur Michel Salamon et visant à diviser un terrain en trois lots sur le bien sis avenue de la Chênaie, 137;

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

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

Considérant 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");

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

- Elle se situe dans la zone buffer de 60m;
- Cependant la demande doit répondre aux dispositions suivantes :
  - *Autoriser l'abattage d'arbres uniquement en-dehors de la période de nidification de la faune arboricole du 1er avril au 15 août;*
  - *Limiter autant que possible la pollution lumineuse dans l'ensemble de l'espace extérieur, imposer l'usage d'éclairage dont la projection lumineuse est orientée vers le bas et favoriser l'éclairage de couleur ambre;*
  - *Entretenir et gérer les abords sans utilisation de pesticides;*
  - *Renforcer la connectivité écologique par un aménagement végétalisé des abords, favorable au développement de la biodiversité (+ voir partie CBS – potentiel de biodiversité) :*
    - *favoriser la diversité des biotopes présents sur le site du projet (ex.: haies vives constituées d'espèces indigènes en limite de parcelle, zones de fauche, maintien de massifs arbustifs, buissons épineux à baies, zones humides, etc);*
    - *favoriser la plantation d'espèces végétales indigènes et ne pas planter d'espèces exotiques invasives;*
    - *favoriser la diversité des strates (herbacée, arbustive, arborée) et viser une plus grande 'complexité' tridimensionnelle des aménagements;*
  - *Limiter l'effet de barrière de certaines infrastructures (entrave aux déplacements de la faune) :*
    - *Adapter les barrières et clôtures pour permettre le passage de la petite faune, par exemple en laissant un passage de minimum 10 cm dans le bas;*
    - *Intégrer des passages à faune dans/sous les infrastructures de transport (selon les espèces présentes à proximité, p.ex. pour les batraciens);*
  - *Utiliser des revêtements chimiquement neutres (pas de dolomie) comme par exemple du porphyre concassé ou du gravier de lave;*
  - *Maintenir le bois mort partout où c'est possible;*
  - *Rappeler que lors des chantiers, rien ne peut être stocké dans les zones protégées ou sous la couronne des arbres;*
  - *Encourager la « Protection des espèces » (voir partie II) par des aménagements favorables à la biodiversité/ faune et l'adaptation des clôtures et éventuelles.*

**Considérant que les mesures particulières de publicité sont requises 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 à l'intérieur d'ilot;
  - application de la prescription particulière n°1.5.2° du plan régional d'affectation du sol, en matière de modification des caractéristiques urbanistiques;

**Considérant que l'avis de la Commission de concertation est requis pour le motif suivant :**

- application de l'article 237 du CoBAT demande portant sur un bien situé en zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci);

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 04/11/2019 au 18/11/2019 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

**Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :**

18/03/2019 : dépôt de la demande;

22/05/2019 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

09/08/2019 : accusé de réception d'un dossier complet;

24/11/2019 au 08/12/2019 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

04/12/2019 : séance publique de la Commission de concertation et report de l'avis pour compléments d'informations;

20/12/2019 : dépôt de compléments d'informations;

08/01/2020 : nouvelle séance de la Commission de concertation;

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

- l'avis du Service Vert émis le 12/09/2019 :

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

***Arbres à haute-tige :***

*Modalités :*

- *Le projet de permis de lotir comprend l'abattage de 7 arbres de haute-tige, il s'agirait principalement de chênes de et pins.*
- *Le projet ne renseigne pas les dimensions des arbres à abattre.*
- *Il est à noter que 5 de ces arbres sont implantés dans la zone de protection de 30m du Kawberg, site classé réserve naturelle "Natura 2000".*
- *Le projet prévoit la conservation de 22 arbres de haute-tige.*
- *Le projet ne renseigne sur les dimensions des arbres à conserver.*
- *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.*
- *Le projet d'aménagement ne prévoit pas de replantation d'arbres de haute-tige. Le Service Vert impose donc de prévoir la replantation d'au moins quatre arbres à haute-tige de minimum 16/18 cm de circonférence à la plantation.*
- *Le Service Vert impose de favoriser des 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 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:*
- *Arbres haute tige: Aulne, Bouleau, Cerisier, Charme, Châtaignier, Chêne, Cognassier, Erable, Frêne, Hêtre, Marronnier, Merisier, Noyer, Orme, Peuplier, Pommier, Poirier, Robinier, Saule, Sorbier, Tilleul, etc.*
- *Ces 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, entre début novembre et fin mars.*

***Zone de protection des arbres :***

*Modalités :*

- *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.*

***Zones de recul :***

*Modalités :*

- *Les plantations en zone de recul devront être implantées et entretenues dans l'optique de ne pas empêcher l'accès à l'espace public, de ne pas menacer la sécurité des passants et de ne pas entraver le fonctionnement des infrastructures d'intérêt public comme les câbles, l'éclairage public, les conduites aériennes ou souterraines, les plantations communales, etc.*

***Les plans de la demande sont à compléter suivant les présentes directives et à soumettre au Service Vert pour approbation avant la délivrance du permis d'urbanisme.***

- l'avis du Service Technique de la Voirie a été sollicité et sera rendu en cours de procédure;
- l'avis du Service de l'Environnement a été sollicité et sera rendu en cours de procédure;

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

- l'avis de Vivaqua a été sollicité et sera rendu en cours de procédure;

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est composé de maisons unifamiliales;
- Dans l'ensemble plus large, l'ilot est composé pour majorité de logements mais présente un caractère mixte par la présence de quelques commerces et activités à caractère économique;

- À proximité de la parcelle concernée par la demande, la zone est peu bâtie et comporte des maisons unifamiliales de petits gabarits, variant entre le R+Toiture et le R+1+toiture;
- La parcelle concernée par la demande :
  - Comporte actuellement deux constructions, l'une pour une conciergerie à proximité de la voirie avec un gabarit R+Toiture et l'autre, sur la limite mitoyenne de droite, pour le logement avec un gabarit R+2+Toiture ainsi qu'une annexe en R+1+toiture;
  - Elle comporte également une piscine;
  - Elle est dansement végétalisée et fortement verdurisée;
  - Elle comporte une forte pente descendante vers l'arrière de la parcelle;
  - Elle a fait l'objet de nombreuses demandes de permis d'urbanisme octroyées, cependant le garage a été transformé en habitation (conciergerie) dans les années 90 sans l'obtention d'un permis d'urbanisme préalable;
- La parcelle de droite comporte une construction d'un seul niveau, avec terrain de tennis et piscine extérieure;
- La parcelle de gauche comporte deux constructions de gabarit R+Toiture;
- En face se situe le site classé du Kauwberg;

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

- Le programme prévoit la division en 3 lots :
  - Le lot 01 : parcelle de 12,65 ares et concerne la maison unifamiliale et la conciergerie existante à conserver;
  - Le lot 02 : parcelle de 12,80 ares à construire, pour une maison unifamiliale
  - Le lot 03 : parcelle, située en intérieur d'îlot, de 17,40 ares à construire, pour une maison unifamiliale, accessible depuis la voirie par un accès de 5m de large, avec démolition préalable d'une petite construction accessoire;

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

- en matière de mise en conformité :
  - le niveau haut garage existant a été transformé en logement pour une conciergerie;
  - initialement cet étage était uniquement des combles non aménagés;
  - considérant que la présente demande de permis de lotir prévoit l'utilisation de cette construction soit pour un logement secondaire, il y a dès lors lieu de mettre en conformité cet espace et surtout vérifier sa conformité par rapport aux dispositions du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme;
- en matière de programme :
  - ces trois lots sont destinés à comporter des maisons unifamiliales, dont l'une est déjà existante;
  - toute autre affectation que le logement est interdit hormis la possibilité d'affecter un local par logement pour une profession libérale avec un maximum de 50m<sup>2</sup> pour les lots 02 et 03 et la totalité de la conciergerie du lot 01;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - concernant la densité, il est prévu un rapport P/S maximal de 0,40 pour chacun des lots;
  - concernant l'implantation :
    - elle tient compte de l'environnement avec un maintien au maximum des courbes de niveaux naturelles du terrain;
    - les reculs prévus par rapport aux limites mitoyennes sont au minima de 9m et au maxima de de près de 15m;
  - concernant l'occupation du sol, il est prévu pour l'ensemble des lots un rapport de 1/5 pour les niveaux hors-sol et 1/6 pour les niveaux en sous-sol;
  - concernant les gabarits :
    - d'un point de vue des hauteurs générales par rapport au contexte bâti environnant, les hauteurs maximums autorisés restent en deçà de la moyenne des parcelles attenantes et ce, conformément à l'article 8 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme;
    - il est prévu pour les bâtiments existants, la possibilité de faire l'objet de travaux de transformation, pour autant que ces travaux n'entraînent pas un accroissement du volume existant de plus de 20%, tout en maintenant un gabarit R+T ou R+1 avec toiture plate;
    - la conciergerie présente sur le lot 01 peut, quant à elle, faire également l'objet de transformation ou de démolition;

- afin de ne pas augmenter la densité de logement, il devrait être prévu pour cette ancienne conciergerie de ne pouvoir comporter uniquement qu'un logement accessoire au logement principal ou une profession libérale mais qu'elle ne puisse en aucun cas comporter un logement indépendant ou principal, et ce dans l'éventualité où elle est maintenue;
- dans l'éventualité où cette dernière est démolie, en aucun cas, une nouvelle construction ne pourra être reconstruite;
- le lot 02 prévoit 2 zones de gabarits, R+1 avec une hauteur de corniche maximale de 7m pour la partie à l'avant et une zone d'annexe d'un seul niveau à l'arrière;
- le lot 03 prévoit également une hauteur maximale de corniche de 7m et R+2;
- la forme des toitures est libre pour autant que les gabarits et hauteurs maximales soient respectées;
- dans l'éventualité d'une toiture plate, le +2 doit s'implanter entièrement dans un gabarit de forme pyramidale à 45°;
- cependant, considérant son positionnement en intérieur d'îlot et les impacts générés sur les parcelles voisines, considérant également les dimensions disponibles, le bâtiment situé au niveau du lot 03 doit être maintenu à un gabarit R+1 maximum;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - en ce qui concerne la végétation existante, maintenue, à abattre ou replantations :
    - il est répertorié sur le terrain, 28 arbres significatifs, dont 4 devront être abattus et 6 nouveaux arbres indigènes devront être replantés par les futurs acquéreurs afin d'améliorer les qualités végétales de la parcelle;
    - une annexe jointe au dossier détaille les arbres conservés, abattus ou replantés;
    - les prescriptions littérales prévoient la plantation d'un arbre à haute tige par 25m<sup>2</sup>;
    - les modifications de relief du sol sont autorisées avec déblais et remblais et devront tenir compte des de l'implantation des arbres existants et maintenus, et ce uniquement en vue de la construction de l'habitation;
  - en ce qui concerne les clôtures :
    - celles-ci sont constituées de haies vives avec une hauteur maximale de 2m;
    - il est prévu pour cette zone à proximité de Natura 2000, que ces clôtures soient perméables à la petite faune;
  - en ce qui concerne les zones de jardins :
    - les terrasses sont autorisées;
    - des arbres palissés peuvent être plantés à 1m des limites afin de préserver l'intimité des lots;
    - les piscines sont autorisées, à 5m par rapport aux limites parcellaires et les machineries doivent être intégrées dans un volume construit;
    - afin de ne pas multiplier les constructions au niveau du jardin, en plus des abris de jardins, ces machineries devraient être intégrées soit dans les cabanes de jardins soit dans le volume bâti de l'habitation principale;
    - les reculs prévus par rapport aux limites mitoyennes pour l'implantation des piscines, de 5m, sont suffisants afin de pérenniser l'implantation de haies et/ ou d'arbres palissés au niveau de ces limites mitoyennes;
    - les conditions concernant les abris jardins, répondent également aux dispositions prévues par les différents règlements;
  - en ce qui concerne les accès :
    - les matériaux prévus pour les accès, sont perméables, le béton et l'asphalte sont interdits;
    - pour le lot 03, l'aire de manœuvre est comprise uniquement au sein de la zone de recul;
    - les aménagements localisés sous la couronne des arbres maintenus, doivent faire l'objet d'une mise en œuvre d'un système de protection des racines, de type géo-cellule;
  - en ce qui concerne la zone de recul :
    - il est prévu qu'elles soient uniquement réservées aux aménagements paysagers, aux accès des habitations aux chemins carrossables, les aires de manœuvre et le stationnement extérieur;
    - cependant, considérant l'article 11 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, il ne peut être autorisé du stationnement au niveau de la zone de recul et d'autant plus la proximité (30m) du site classé du Kawwberg (Natura 2000);

- l'article 06 des prescriptions littérales fait mention d'emplacement de pacages fermés au sein de la zone de recul, il y lieu de supprimer cette disposition, considérant que conformément à l'article 11 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, la zone de recul ne peut être bâtie;
- o en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - o l'accès vers le lot 03, d'une largeur de 4m, est carrossable et il est prévu au niveau des prescriptions littérales de limiter au stricte nécessaire les aires de manœuvres;
  - o cette largeur telle que prévue, ne grève pas une zone constructible de qualité au niveau du lot 02;
  - o cet accès mène à un garage au niveau du soubassement et dont l'accès est situé le long de la limite avec le lot 02;
  - o considérant que ce garage est susceptible de contenir plusieurs emplacements de parcage et que la parcelle peut également en contenir, considérant dès lors le nombre important de véhicules susceptible de circuler en intérieur d'ilot, la justification d'un accès carrossable de ce type, ne peut être envisagé;
  - o chacun des lots ont 2 emplacements minimum à prévoir au sein du volume construit ou sous carport;
  - o ceux-ci ne pourront cependant pas se situer au niveau de la zone de recul;
  - o concernant le lot 01, considérant que le garage est maintenu et qu'il comporte deux emplacements, il y a en effet lieu de ne prévoir aucun emplacements supplémentaire sur la parcelle;
- o en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
  - o les toitures plates seront traitées en toitures vertes;
  - o il n'existe actuellement pas de réseau d'égouttage raccordé aux égouts de ville;
  - o la maison principale existante fonctionne avec un système de fosse septique avec séparateur de graisses et la conciergerie comporte un petit système indépendant;
  - o ces derniers devront être modifiés afin de ne pas impacter les futures parcelles voisines;
  - o les principes d'installation des micro-stations avec temporisation des rejets, devront être soumis à l'IBGE;
- o quant aux autres aspects propres à la demande :
  - o en ce qui concerne l'aspect et les matériaux, ceux-ci sont subordonnés au respect d'une harmonie par rapport aux différents lots mais également par rapport au bâti environnant;
  - o les lucarnes, fenêtres de toit et verrières sont autorisées;

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

- o En ce qui concerne les motifs d'enquête :
  - o application de la prescription générale n°0.6 du plan régional d'affectation du sol, en matière d'actes et travaux portant atteinte à l'intérieur d'ilot;
    - Bien que le projet résulte d'un travail d'intégration, le lot 03, tel que présenté ne peut être envisagé ;
    - En effet, considérant que cette parcelle relie deux zones Natura 2000, considérant dès lors le réseau écologique ;
    - Considérant l'absence d'égout au sein de la rue et la multiplication de station d'épurations privatives pour répondre aux besoins de 3 lots ;
    - Considérant la pente naturelle du terrain et qu'un projet au niveau du lot 3, rompt significativement les courbes de niveau existantes du terrain ;
    - Considérant que l'aménagement en fond de parcelle, induit un accès carrossable ;
    - considérant le nombre de véhicules susceptibles de circuler en fond de parcelle en raison des prescriptions relatives aux emplacements de parcages minimums à prévoir, la justification d'une construction en fond de parcelle, suscite des objections;
    - considérant dès lors, qu'il y a lieu, de maintenir le côté naturel du fond de la parcelle ainsi que son relief afin de privilégier le lien entre les deux zones Natura 2000 ;
  - o application de la prescription particulière n°1.5.2° du plan régional d'affectation du sol, en matière de modification des caractéristiques urbanistiques :
    - considérant le caractère hétéroclite du bâti environnant, une typologie de bâtiments à toiture plate ne constitue pas une dysharmonie;

**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 :
  - L'habitation existante étant maintenue et le lot 02 étant fortement masqué par une importante végétation, les impacts visuels sur et depuis le site classé du Kauwberg sont extrêmement limités;

**Considérant que la demande ne répond pas au bon aménagement des lieux, et que pour ce faire, il y a lieu de renoncer au lot 03 tel que proposé, en fond de parcelle ;**

**Avis DEFAVORABLE** unanime en présence du représentant de Urban.brussels-Direction de l'Urbanisme.