

Séance du 05 octobre 2022 / Zitting van 05 oktober 2022

ORDRE DU JOUR/DAGORDE

- 1) – Demande de permis d'environnement classe 1B dossier n°PE-10457-2020  
Situation : Avenue De Fré 263 - 265  
Demandeur : ACP « Résidence Les Frênes »  
(Exploitation d'un immeuble de logements (chaudières, parking, citernes à mazout))
- 2) 153/22 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46.513-2022  
Situation : Rue de la Seconde Reine 15  
Demandeur : Monsieur et Madame Stanislas Leroy & Laurie de Waroquier  
(Rehausser la toiture plate en une toiture à versants + régulariser la véranda et le garage.  
Transformer et étendre une maison d'habitation uni-familiale par le rehaussement de la toiture, mettre en conformité la construction d'une véranda et l'exécution de travaux en sous-sol)
- 3) 156/22 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46.376-2022  
Situation : Chaussée d'Alseberg 855  
Demandeur : Maison Médicale Uccle-Centre ASBL - Monsieur Rami Rami  
(Construire une extension afin d'ajouter un local supplémentaire à un centre médical)
- 4) 154/22 – Aanvraag om stedenbouwkundige vergunning nr16-46.520-2022  
Ligging: Roetaertstraat 38  
Aanvrager: B.V. Architect Lieven Volckaert - Mevrouw Lieven Volckaert  
(Het aanpassen van een inrit naar een ondergrondse garage)
- 5) 158/22 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46.398-2022  
Situation : Rue Joseph Cuylits 18  
Demandeur : S.P.R.L. D.A.R.E. Consulting - Monsieur Frédéric Tiberghien  
(Transformer et agrandir un logement au rez-de-chaussée, modifier le sous-sol et rehausser l'immeuble de deux niveaux pour créer un logement en duplex supplémentaire)
- 6) 164/22 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46.544-2022  
Situation : Rue Copernic 52  
Demandeur : Monsieur Thibault Viaene et Madame Manon Vandewalle  
(Transformer et agrandir une maison d'habitation uni-familiale)
- 7) 157/22 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46.584-2022  
Situation : Chaussée de Waterloo 872  
Demandeur : S.P.R.L. REYCAM - Madame Liliane Kirch  
(Rehausser et agrandir un immeuble existant pour créer 3 logements supplémentaires)
- 8) 155/22 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46.518-2022  
Situation : Avenue Maréchal Ney 11  
Demandeur : S.A. GREENWICH PROPERTIES - Monsieur Jean-Paul De Coster  
(Déconstruire un immeuble de trois appartements dont la période de construction date de 1957, reconstruire une villa uni-familiale et de sa conciergerie, et abattre 2 arbres à haute tige)
- 9) 162/22 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46.548-2022  
Situation : Rue de la Fauvette 34  
Demandeur : Madame Florence Roelandts  
(Mettre en conformité la division de logements (trois à quatre appartements) et transformer les 4 logements existants en 3 nouveaux logements)

- 10) 159/22 – Demande de permis d’urbanisme n°16-46.519-2022  
Situation : Avenue des Sorbiers 23  
Demandeur : Monsieur et Madame Raphaël Atlan et Vanessa Tugendhaft  
(Construire une maison uni-familiale, aménager une piscine non couverte, et abattre 11 arbres à haute tige)
- 11) 160/22 – Demande de permis d’urbanisme n°16-46.369-2022  
Situation : Avenue Jean et Pierre Carsoel 100  
Demandeur : Madame Monique Gautier de Rasse  
(Supprimer un appartement au rez-de-chaussée et le remplacer par un cabinet paramédical)
- 12) 165/22 – Demande de permis d’urbanisme n°16-46.380-2022  
Situation : Rue Vanderkindere 170-176  
Demandeur : S.P.R.L. URBAN PROMOTIONS - Monsieur Dimitri Callens  
(Mettre en conformité la transformation et l’extension d’un immeuble de commerce et création de 17 logements aux étages. Modification du permis d’urbanisme périmé n°16-41634-2014)
- 13) 163/22 – Demande de permis d’urbanisme n°16-46.542-2022  
Situation : Rue Steenvelt 6  
Demandeur : Monsieur et Madame Lucian Stanescu et Diana Cristea  
(Modifier les aménagements intérieurs + remplacer les menuiseries en façades avant et arrière)
- 14) 161/22 – Demande de permis d’urbanisme n°16-46.538-2022  
Situation : Avenue des Tilleuls 43  
Demandeur : Monsieur Tom Wellings et Madame Deborah O’Donoghue  
(Transformer et étendre une maison d’habitation uni-familiale implantée sur un lot de fond ; agrandir et pérenniser le garage provisoire)
- 15) 122/22 – Gemengde aanvraag van stedenbouwkundige vergunning nr16-46106-2021 en milieuvergunning nr10585-2021 (artikel 177/1)  
Ligging: Egide Van Ophemstraat 108-110/Nekkersgatlaan 17  
Aanvrager: N.V. CALEVOET DEVELOPMENT - dhr. Toon Haverals en Mevr. Iona Lo  
N.V. CORES DEVELOPMENT - dhr. Peter Leyssens

- Fin de séance/Einde zitting

**Commune d'Uccle - Service Environnement**  
**Commission de concertation**  
**Séance du 05/10/2022**  
**Objet n°01**  
**PE-10457-2020**

Objet	Demande de permis d'environnement classe 1B
Dossier n°	PE-10457-2020
Situation	Avenue De Fré 263 - 265
Demandeur	ACP avenue De Fré 265 Résidence Les Frênes
Objet	Exploitation de chaudières, de parkings et de citernes à mazout
P.R.A.S.	En zone d'habitation et le long d'un espace structurant
Enquête publique	Du 25/08/2022 au 23/09/2022inclus
Motifs	Permis d'environnement sans certificat préalable

Nombre de réactions de l'enquête publique :

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

Considérant que la demande se situe en zone d'habitation au PRAS;

Considérant qu'il s'agit d'un renouvellement pour un immeuble de logements;

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

Considérant l'avis du SIAMU ayant pour référence CI.1997/1296/4/pk/cp;

Considérant qu'il n'y a pas de possibilité d'augmenter le stationnement vélo compte tenu de l'espace disponible dans le parking,

**AVIS FAVORABLE** à condition :

- de se mettre en conformité avec l'avis du SIAMU.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 05/10/2022**  
**objet n° 02**

**Dossier 16-46513-2022 - Enquête n° 153/2022**

**Demandeur : Monsieur et Madame Stanislas Leroy et Laurie de Waroquier**

**Situation : Rue de la Seconde Reine 15**

**Objet : transformer et étendre une maison d'habitation unifamiliale par le rehaussement de la toiture, mettre en conformité la construction d'une véranda et l'exécution de travaux en sous-sol**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46513-2022 introduite, en date du 15/06/2022, par Monsieur et Madame Stanislas Leroy et Laurie de Waroquier;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à transformer et étendre une maison d'habitation unifamiliale par le rehaussement de la toiture, mettre en conformité la construction d'une véranda et l'exécution de travaux en sous-sol sur le bien sis Rue de la Seconde Reine 15;

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

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

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

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 29/08/2022 au 12/09/2022 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 :**

15/06/2022 : dépôt de la demande;

+1j (01/08/2022) : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

01/08/2022 : accusé de réception d'un dossier complet;

29/08/2022 au 12/09/2022 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

05/10/2022 : séance publique de la Commission de concertation;

**MOTIVATION DE L'ACTE**

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

- La rue de la Seconde Reine est une voirie secondaire du Nord de la Commune, reliant la rue Vanderkindere, située au Nord à la rue des Carmélites, située au Sud;
- Cette rue étroite et à sens unique de circulation est bordée de maisons d'habitations implantées en retrait par rapport à l'alignement et dont des zones de recul sont pour la plupart aménagées en jardinets clôturés;
- La rue est caractérisée par un double alignement d'arbres;
- Dans cette rue étroite, le stationnement en voirie est toléré du côté des numéros impairs;
- Le bien sur lequel porte la demande est une maison d'habitation unifamiliale. Elle est caractérisée par un volume principal à toiture plate (issu d'un permis d'urbanisme de 1926), et des extensions partielles en façade arrière;
- Le bien a fait l'objet de transformations en vue d'aménager un garage en 1980, et la création d'une annexe en 2015;

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

- Le projet consiste à l'agrandissement par le rehaussement de la toiture de cette maison unifamiliale ainsi que la régularisation des travaux effectués par le propriétaire précédent au niveau du garage (en sous-sol) et de la véranda en façade arrière par l'intégration d'une cour extérieure dans le volume habité;
- Ces deux derniers points ne paraissent pas problématique car l'intégration du garage a été faite dans le respect de l'architecture de la maison (briques sur chant en linteau et porte de garage alignée sur la baie du bel étage – voir permis d'urbanisme n° 16-28707-1980). Cette opération a permis d'optimiser le rangement des vélos en sécurité dans le sous-sol tout en offrant une place de parking dans cette rue à stationnement alterné;
- La véranda en façade arrière a permis d'intégrer la cour dans le volume habitable tout en gardant une toiture vitrée et en n'assombrissant pas les pièces centrales de la maison. La véranda termine du côté jardin par un petit auvent qui permet de s'abriter tout en étant à l'extérieur. Un bout du mur mitoyen du jardin semble avoir été rehaussé pour cette réalisation;
- Le projet propose la rehausse en toiture; en terme de gabarit, en façade avant, afin de pouvoir s'aligner au profil du voisin de droite, tout en prolongeant le brisis existant. En façade arrière, le volume suit le profil du voisin de gauche afin de rejoindre la corniche arrière existante. Une toiture à versant se dessine donc en façade arrière avec une « boîte » encastrée afin de créer une échappée suffisante dans l'escalier qui permettra d'accéder à ce nouvel étage;
- Cet élément architectural ne génère pas d'ombre sur le voisin de droite (situé au Nord du projet) et le projet vise à faire le moins d'ombre possible sur ce voisin malgré une petite rehausse de mitoyen de ce côté;
- Cette « boîte » dépasse le profil autorisé de 16cm ce qui génère une petite dérogation, peu conséquente vu le recul par rapport au voisin concerné par l'ensoleillement;
- Cet étage supplémentaire permettra d'accueillir un espace polyvalent/bureau ainsi qu'une salle de douche et un WC dédié;
- Un dégagement en façade arrière permettra de disposer de rangements au pied du velux, sur le palier.

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

- Le projet d'extension permet d'améliorer les qualités d'habitabilité de la maison tout en l'intégrant davantage aux gabarits des immeubles voisins;
- Les aménagements au bien, opérés sans autorisation préalable, ne porte pas atteinte à l'intégrité de la maison d'habitation et n'impacte pas les constructions voisines;

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

- en matière de programme :
  - la nomenclature de la maison est conservée et ses qualités d'habitabilité sont améliorées de par l'extension en toiture;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - le projet d'extension s'inscrit dans les gabarits des toitures voisines, ce qui permet d'épargner des transformations aux étages inférieurs et de préserver le jardin paysager;
  - Toutefois, les options de la rehausse complexifient la lecture du Mansart au détriment des perspectives de la rue et du respect des caractéristiques patrimoniales de la maison ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - le jardin paysager est conservé et réaménagé;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - la maison dispose d'un garage privatif;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
  - les infrastructures existantes sont conservées et l'ampleur du projet n'engendre pas l'application du Règlement Communal d'Urbanisme relatif à la gestion des eaux de pluie;
- en matière de respect des aspects patrimoniaux de la maison :
  - la façade principale est conservées et ce compris ses éléments patrimoniaux tels que les menuiseries extérieures;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, relatif à l'application de l'article 126§11 du CoBAT :
  - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) :
    - l'extension inférieure est de faible gabarit et ne porte pas atteinte à la construction mitoyenne. Elle permet d'améliorer les qualités d'habitabilité de la maison en lui joignant un espace de vie supplémentaire donnant accès au jardin;
  - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes) :
    - la lucarne an façade arrière, de faible largeur, engendre une rehausse plus importante du profil de toiture, que ce que permet le prescrit du RRU. Cette dérogation est engendrée pour permettre

l'installation de l'escalier et de ce fait, aménager des espaces de vie confortables. Cette dérogation est ponctuelle et n'engendre pas d'impact significatif pour le voisin mitoyen;

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

- améliorer la lecture du vocabulaire de la rehausse de la toiture en conservant le brisis actuel et prévoir l'aménagement des combles par un terrasson partant de la ligne du brisis ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que l'extension en toiture de la maison peut s'envisager dans une certaine mesure ;
- d'être accessoires en ce que le projet sera davantage intégré à son environnement bâti et mieux respectueux de ses caractéristiques patrimoniales ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite ;

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

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

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

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

**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, article(s) n°4 et n°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 05/10/2022**  
**objet n° 03**

**Dossier 16-46376-2022 - Enquête n° 156/22**

**Demandeur : Maison Médicale Uccle-Centre ASBL c/o Monsieur Rami Rami**

**Situation : Chaussée d'Alsemberg 855**

**Objet : construire une extension afin d'ajouter un local supplémentaire à un centre médical**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46376-2022 introduite, en date du 14/03/2022, par la Maison Médicale Uccle-Centre ASBL c/o Monsieur Rami Rami;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à construire une extension afin d'ajouter un local supplémentaire à un centre médical sur le bien sis chaussée d'Alsemberg 855;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zones d'habitation, en liseré de noyau commercial, le long d'un espace structurant;

**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 qui portent atteinte à l'intérieur d'ilot;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 29/08/2022 au 12/09/2022 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *la rehausse de 55cm induit une perte de vue dégagée;*
- *la végétalisation de la parcelle et de la toiture est un point positif;*

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

14/03/2022 : dépôt de la demande;

27/04/2022 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

08/08/2022 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;

29/08/2022 au 12/09/2022 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

05/10/2022 : séance publique de la Commission de concertation;

**CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES**

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 08/08/2022 et émis le 08/09/2022 et joint à la demande;

Considérant que le SIAMU ne se prononce pas sur la demande, considérant la dispense pour une nouvelle construction isolée du bâtiment principal dont la superficie totale est inférieure à 100m<sup>2</sup>;

**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 mixte, les rez-de-chaussée sont commerciaux, et les étages sont affectés ou non au logement;
- Le bien se situe à proximité directe du carrefour du Globe;
- Dans ce quartier, la chaussée est desservie par la ligne de tram 51 de la STIB, et le carrefour du Globe est desservi de plus par les lignes de tram 4 et 97 ainsi que par les lignes de bus 43 et 98;
- L'immeuble n°855 sur lequel porte la demande a été construit au début du siècle en ordre fermé à l'alignement et comportait initialement un corps principal de gabarit R+2+Toiture à versants;
- Il a fait l'objet de plusieurs permis d'urbanisme dont les derniers ont porté sur l'aménagement d'un cabinet médical dont les permis d'urbanisme n° 16-44351-2018 pour la transformation d'un immeuble mixte de commerce et logements en une maison médicale et le permis d'urbanisme n° 16-44670-2019 pour actualiser et moderniser la couleur de la façade du bâtiment;

- La parcelle voisine de droite (n°853), comporte un immeuble mixte de commerce et de logements R+2+Toiture à versants. Elle comporte également du logement en intérieur d'îlot, et la parcelle est fortement bâtie;
- La parcelle voisine de gauche (n°857), comporte également un immeuble mixte de commerce et de logements et est bien moins profondément bâtie, conservant de ce fait une parcelle fortement verdurisée;
- Le projet se situe à proximité directe d'un tronçon de la vallée de l'Ukkelbeek ayant subi des inondations récurrentes dans les dernières années et il s'indique d'y prendre toutes les mesures préventives utiles et nécessaires à l'occasion de chaque projet de construction ou de rénovation d'envergure;

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

- La construction d'un volume en fond de parcelle avec revêtement en enduit sur isolant et une toiture végétalisée de type extensive;
- Une pergola au niveau du passage vers le volume en fond de parcelle;
- Le réaménagement du jardin avec des bacs de plantation;

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

- Le programme prévoit la construction d'un volume supplémentaire afin d'offrir à la maison médicale des surfaces de consultations supplémentaires;

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

- Le permis n° 16-34109-1999 avait déjà octroyé un agrandissement à la condition qu'une profondeur minimale de 15m soit maintenue au niveau du jardin, et ce afin de limiter les dépassements en profondeur par rapports aux parcelles voisines et cette condition avait été reposée lors du permis d'urbanisme n° 16-34884-2000 pour la régularisation de la modification de la taverne n'ayant pas été construite suivant le dernier permis d'urbanisme introduit;

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

- en matière de programme :
  - l'extension permet à la maison médicale d'évoluer dans un contexte d'équipement médicale en proposant des activités inhérente à cette fonction, le volume existant étant limité;
  - ce projet s'inscrit donc dans un projet social en pleine évolution par rapport à la demande actuelle et il répond à une meilleure utilisation de l'activité d'équipement ;
  - considérant que ce volume sert à la fonction d'équipement, le projet est acceptable ;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - l'implantation des constructions se fait sur les  $\frac{3}{4}$  de la parcelle et le quart restant est situé de manière plus centrale, tout en se conformant aux prescrits du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme;
  - la construction, nécessite une légère rehausse de pans de murs mitoyens, d'une vingtaine de centimètres afin de garantir une hauteur libre intérieur de minimum 2,60m ainsi qu'une rehausse de 55cm en fond de parcelle du mitoyen de droite sur une profondeur d'environ 1,50m;
  - une pergola en bois et de structure légère est proposée le long du mur mitoyen de droite afin de garantir un passage couvert mais ouvert pour la liaison entre les deux volumes;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - le jardin est entièrement réaménagé et végétalisé;
  - en effet, il est prévu de restituer le jardin en pleine terre;
  - en plus des plantes grimpantes sur les murs de séparation de jardins, il est prévu des bacs de plantations de plantes aromatiques ou des fleurs, et ce à des fins thérapeutiques;
  - une petite terrasse est également proposée, de dimensions limitées et avec des revêtements perméables et permettant l'installation de maximum 2 tables, limitant de ce fait toute nuisances pour le voisinage;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
  - la toiture végétalisée de typer extensive permet de temporiser le rejet des eaux pluviales au sein de l'égout;
  - cependant afin d'assurer l'utilisation de la pleine terre restaurée en intérieur d'îlot et afin de garantir une meilleure gestion des eaux pluviales, il y a lieu de proposer une citerne de récupération des eaux pluviales ;
- en matière de techniques :
  - la demande ne prévoit pas le système de chauffage pour le local, il y a lieu de proposer une solution intégrée et isolée acoustiquement ;

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

- application de la prescription générale 0.6 du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) :
  - les demandes de permis d'urbanisme précédentes ont refusé toute construction en about des annexes existantes afin de garantir une profondeur de jardin d'au moins 15m;
  - cette condition a été motivée pour limiter les dépassements par rapport aux parcelles voisines et garantir un espace perméable végétalisé en intérieur d'îlot;



- l'implantation proposée, réduit cette profondeur à un peu plus de 11m tout en garantissant une profondeur de construction inférieure aux  $\frac{3}{4}$  de la parcelle prescrit par l'article 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme;
- par ailleurs, le positionnement du volume en fond de parcelle, à proximité des constructions en fond de parcelle des parcelles voisines, permet de regrouper judicieusement toutes ces extensions et dégager un espace perméable central;
- il est également à noter que cette configuration permet une gestion naturelle de l'éclairage des bâtiments en limitant les pièces en enfilades et permettent aux espaces des deux constructions de profiter du jardin et de son aménagement paysager;
- de ces faits, les actes et travaux proposés, répondent de manière plus optimale à la gestion de l'intérieur d'îlot et la préservation de ses qualités et des vues générées pour le bâti environnant;
- il est à noter que la rehausse de 55cm en fond de parcelle du côté du mitoyen de droite, est peu conséquente, en terme de perte d'ensoleillement ou de prise de vue, considérant d'une part la faible profondeur, environ 1,50m et la rehausse minimale et d'autre part, l'apport en éclairage existant au niveau de toutes les façades de la maison existante en intérieur d'îlot et de son large développement;
- il faut considérer que la hauteur libre sous plafond prévue est minimale, 2,60m et que cette rehausse est induite pour les besoin de pose d'étanchéité et d'isolation, ainsi que les hauteurs d'acrotère inhérentes, conforme à la réglementation en vigueur actuellement en matière de performances énergétiques;
- afin de garantir une finition esthétique au sein de l'intérieur d'îlot, il est prévu une toiture végétalisée de type extensive;

**Considérant que la demande est régie par la disposition suivante:**

- elle répond aux critères de la loi du 30/07/1979 et à la liste arrêtée par l'arrêté royal du 28/02/1991, relatifs à la prévention des incendies et des explosions ainsi qu'à l'assurance obligatoire de la responsabilité civile dans ces mêmes circonstances, la destination que le permis d'urbanisme autorise étant inclus dans la catégorie suivante :  
*1. hôpitaux et établissements de soins;*

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

- installer une citerne de récupération des eaux pluviales ;
- prévoir un système de chauffage intégré et isolé acoustiquement ;

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.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 05/10/2022**  
**objet n° 04**

**Dossier 16-46520-2022 - Enquête n° 154/2022**

**Demandeur : B.V. Architect Lieven Volckaert c/o Monsieur Lieven Volckaert**

**Situation : Rue du Roetaert 38**

**Objet : l'adaptation d'un accès vers le garage souterrain**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46520-2022 introduite, en date du 14/06/2022, par la B.V. Architect Lieven Volckaert c/o Monsieur Lieven Volckaert;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à l'adaptation d'un accès vers le garage souterrain sur le bien sis rue du Roetaert 38;

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

Considérant que la demande se situe sur le lot n°1 du permis de lotir (PL) n°530 bis - délivré par le Collège des Bourgmestres et Echevins le 23/04/2014, 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 permis de lotir :

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogation suivante au permis de lotir :
  - art. 6 : zone de cours et jardins imperméabilisée sur plus de 50% de sa superficie;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 29/08/2022 au 12/09/2022 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 :**

14/06/2022 : dépôt de la demande;

+1j (29/07/2022) : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

01/08/2022 : accusé de réception d'un dossier complet;

29/08/2022 au 12/09/2022 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

05/10/2022 : 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 :**

- L'immeuble de 9 logements est implanté en ordre fermé et à l'alignement, le long de la rue du Roetaert, dans le tronçon compris entre la rue de la Magnanerie au Nord et la rue de Stalle au Sud;
- Le bien faisant l'objet de la demande est issu du permis d'urbanisme n° 16-40210-2011. Il présente une superficie de jardin orienté à l'Ouest et partiellement occupé par la rampe d'accès au garage souterrain. Le terrain voisin de droite n'est pas bâti;
- Le cœur de l'ilot est densément bâti et comprend de nombreux bâtiments industriels accessibles soit par la rue du Roetaert, soit par la rue de Stalle. Les aménagements paysagers y sont pratiquement inexistantes;

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

- Le remplacement des dalles béton-gazon de la voie d'accès au garage souterrain par un revêtement en béton drainant;

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

- Le projet propose une amélioration de l'accessibilité au garage souterrain mais amenuise de ce fait les zones potentiellement perméables sur la parcelle;

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

○ en matière de programme :

- la nomenclature et la distribution de l'immeuble de logements demeurent inchangées;

○ en matière d'implantation et de gabarit :

- le nouveau revêtement s'inscrit dans l'emprise de la rampe d'accès existante;

- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - la rampe d'accès reçoit, en son centre un arbre à moyenne tige et le nouveau revêtement ne couvre pas la totalité de la rampe, réservant de ce fait, une zone perméable en dalles béton-gazon;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - l'immeuble dispose d'un parking souterrain de 9 emplacements;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
  - les dispositifs existants sont conservés et le projet n'engendre pas l'application du Règlement Communal d'Urbanisme relatif à la gestion des eaux de pluie;
  - un caniveau supplémentaire de récupération des eaux de ruissellement sera placé en pied de rampe;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de l'article 126§11 du CoBAT - Dérogation à un permis de lotir : art. 6 : zone de cours et jardins imperméabilisée sur plus de 50% de sa superficie :
  - La dérogation est minime et déjà partiellement engendrée par la rampe d'accès couverte de dalles béton-gazon, qui n'assurent pas une réelle perméabilité du terrain;
  - La dérogation est sollicitée pour des besoins d'accessibilité et de gestion du réseau d'égouttage. En effet, la pente de la rampe et sa couverture rendent l'ensemble glissant par temps de pluie, et la terre se déversant tend à boucher les dispositifs de gestion des eaux;
  - L'arbre décoratif est maintenu ainsi qu'une partie non accessible en dalles béton-gazon;

**Avis FAVORABLE unanime** de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au permis de lotir, article n°6.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 05/10/2022**  
**objet n° 05**

**Dossier 16-46398-2022 - Enquête n° 158/22**

**Demandeur : S.P.R.L. D.A.R.E. Consulting c/o Monsieur Frédéric Tiberghien**

**Situation : Rue Joseph Cuylits 18**

**Objet : transformer et agrandir un logement au rez-de-chaussée, modifier le sous-sol et rehausser l'immeuble de deux niveaux pour créer un logement en duplex supplémentaire**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46398-2022 introduite, en date du 01/04/2022, par la S.P.R.L. D.A.R.E. Consulting c/o Monsieur Frédéric Tiberghien;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à transformer et agrandir un logement au rez-de-chaussée, modifier le sous-sol et rehausser l'immeuble de deux niveaux pour créer un logement en duplex supplémentaire sur le bien sis rue Joseph Cuylits 18;

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

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

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

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol :
  - non-respect de l'article n°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 dépasse partiellement la hauteur du bâtiment mitoyen le plus haut;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 29/08/2022 au 12/09/2022 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

01/04/2022 : dépôt de la demande;

16/05/2022 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

08/08/2022 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;

29/08/2022 au 12/09/2022 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

05/10/2022 : séance publique de la Commission de concertation;

**CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES**

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 08/08/2022 et émis le 25/08/2022 et joint à la demande;

**MOTIVATION DE L'ACTE**

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est bâti en ordre fermé, les immeubles sont implantés en recul;
- Du côté paire, de ce tronçon de la rue, il s'agit d'immeubles à appartements de gabarits R + 3 + 1 étage à toiture plate en recul;
- L'immeuble, n°18, sur lequel porte la demande a été construit dans les années 1960, suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-21404-1960, également en mitoyenneté, en recul mais de gabarit moindre, à savoir R + 2 avec une toiture plate;
- En situation existante de droit, l'immeuble comporte 3 logements une chambre, avec un garage pour un véhicule ainsi qu'un jardin affecté communément au logement du rez-de-chaussée et celui du 1<sup>er</sup> étage;

- La façade avant est en brique de ton rouge/brun au niveau du registre supérieur, le registre du rez-de-chaussée est enduit de teinte beige, tout comme les encadrements de baies et le soubassement en pierre bleue;
- L'ensemble des châssis en bois, en façade avant, ont été remplacés par du PVC de teinte blanche, hormis le châssis en bois au rez-de-chaussée, qui a été maintenu tel qu'existant de droit;
- Les deux immeubles mitoyens, sont plus hauts et plus profonds;

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

- La démolition de la véranda au rez-de-chaussée, au profit d'une extension à toiture plate avec une terrasse au profit du logement du 1<sup>er</sup> étage;
- Le réaménagement du sous-sol et du rez-de-chaussée;
- Le placement d'un mur de soutènement afin de reprendre la différence de niveau d'1,20m entre le jardin et l'appartement au rez-de-chaussée;
- La construction de deux niveaux sur la toiture de l'immeuble, avec toiture plate avec une finition en « Derbigum », un recouvrement de façades en bardage zinc, de teinte gris-quartz, sur isolant;
- La pose de nouveaux châssis, au niveau de l'extension, en aluminium thermolaqué, de teinte gris anthracite;
- Le remplacement du châssis en bois, au rez-de-chaussée en façade avant, par un nouveau châssis en PVC;

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

- Le programme prévoit la rénovation et l'agrandissement de l'immeuble en vue d'améliorer les qualités d'habitabilité des 3 logements et afin de créer un quatrième logement;

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

- en matière de programme :
  - en plus de l'ajout d'un nouveau logement, les trois logements existants sont maintenus et le logement au rez-de-chaussée est réaménagé afin de comporter une chambre supplémentaire;
  - en effet, le séjour initialement situé au niveau de la façade avant, est déplacé dans la nouvelle extension afin de proposer un chambre à l'avant;
  - la cuisine est déplacée, afin de créer un bloc sanitaire avec la salle-de-bain, un WC et une buanderie et à proximité de l'entrée;
  - ces modifications permettent également de retrouver des dimensions plus confortables pour l'utilisation du garage;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - l'extension au rez-de-chaussée se fait dans le périmètre bâti des deux biens mitoyens et n'induit de ce fait, aucune dérogation quant à la profondeur;
  - le placement du mur de soutènement afin de reprendre la différence de niveau d'1,20m entre le jardin et le rez-de-chaussée, permet une amélioration de la communication avec l'extérieur;
  - l'extension en hauteur crée un dépassement au niveau de la partie avant, l'étage étant moins en recul que celui du bien mitoyen de droite, induisant de ce fait une dérogation à l'article 6 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme;
  - la nouvelle terrasse sur la toiture de l'extension du rez-de-chaussée, au profit du logement du 1<sup>er</sup> étage, est envisageable, considérant qu'elle ne génère aucune vue sur les propriétés voisines;
  - la terrasse aménagée au 4<sup>ème</sup> étage, en façade avant, ne répond pas au code civil en matière de servitudes de vues;
  - en effet, celle-ci est accolée à la mitoyenneté de droite et avec la pose d'un pare-vue en bois;
  - il est à noter que le permis d'urbanisme octroyé à l'immeuble n°20 pour une rehausse de même type, n'a pas autorisé d'aménagement de terrasse au niveau des toitures, qu'il y avait lieu de végétaliser;
  - de ce fait, et considérant qu'il s'agit du seul extérieur possible pour ce logement, cette terrasse peut être maintenue pour autant un recul d'au moins 1,90m par rapport aux mitoyenneté ou de trouver un accord entre propriétés afin d'acter la servitude de vue et de traiter le solde de la toiture en toiture végétalisée de type extensive et de renoncer à toute pose de palissade en bois sur la mitoyenneté;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - hormis l'aménagement de la terrasse au rez-de-chaussée, en contrebas du jardin, le jardin est maintenu en pleine terre et végétalisé;
  - la zone de recul reste inchangée et comporte un petit jardinet planté entre les accès carrossable et piétonnier;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - l'immeuble conserve le garage existant;
  - afin de palier le manque d'emplacements de parking pour un immeuble de 3 logements et 1 supplémentaire, il est proposé au niveau du sous-sol, un large espace dédié au rangement des vélos;
- quant aux autres aspects propres à la demande :

- au regard de la typologie de l'immeuble et des divisions qui ont été maintenues, le remplacement, en situation de fait, des châssis en bois par du PVC, n'est pas préjudiciable pour l'esthétique de la façade;
- il est cependant préjudiciable au niveau écologique, qu'ils n'aient pas été remplacés par du bois;
- considérant qu'une forme d'harmonisation au sein de cette façade avant, le remplacement du dernier châssis en bois par du PVC peut être accepté;
- au niveau du traitement de la rehausse, au 3<sup>ème</sup> niveau, celle-ci se fait dans le prolongement de la façade avant et le 4<sup>ème</sup> niveau est en retrait;
- leur traitement, un bardage en zinc de teinte gris quartz constitue un gris de niveau moyen;
- au regard des typologies environnantes et de l'immeuble en question, il y a lieu d'étudier davantage l'intégration de cette rehausse, surtout pour la rehausse qui se fait dans l'alignement de la façade ;
- les baies de la rehausse doivent également être réétudiées afin de ne pas grever la typologie et proportionnalité de la façade existante ;
- en ce qui concerne les considérations techniques :
  - il est prévu, au niveau du nouveau logement, l'installation de techniques afin de répondre aux exigences en matière de performances énergétiques, à savoir l'isolation des façades, panneaux photovoltaïques, VMC double flux, pompe à chaleur, étanchéité à l'air, etc.;
  - il est également prévu d'améliorer les performances du bâtiment existant, via une nouvelle isolation de la toiture;

**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 d'une construction mitoyenne) :
  - Le dépassement en hauteur porte sur une avancée au niveau de la façade avant de l'extension, qui est en recul d'environ 1,30m par rapport aux limites latérales ;
  - Cette loggia n'est pas perceptible depuis l'espace public et ne génère pas d'avantage de nuisances pour les biens qui lui sont mitoyens et de ce fait, la dérogation est acceptable ;
  - Cependant, afin de conserver une intimité et ne pas générer de vues, il y a lieu de prévoir les retours de cette loggia en plein et non en vitrages ;

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

- Proposer un bandeau, rappelant la Pierre de France du soubassement, au niveau de l'extension et traiter la façade rehaussée en briques similaires à la façade existante, le dernier niveau en retrait peut conserver le matériau et teinte proposés;
- Aligner les baies du 3<sup>e</sup> étage, aux baies des registres inférieurs, en maintenant le trumeau central et en restituant un cadre en pierre ;
- Fermer les retours de la loggia au 4<sup>e</sup> étage ;
- Maintenir la terrasse, en façade avant, à 1,90m des limites latérales et supprimer la palissade en bois ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé;
- d'être accessoires en ce qu'il ne s'agit que de matériaux et teintes de façade et de reculs de terrasses
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la demande doit répondre au Code civil en matière de servitudes de vues, limiter tout impact visuel, s'intégrer dans le contexte bâti existant et environnant ;

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;

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 la dérogation à l'article 6 du Titre I 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 05/10/2022**  
**objet n° 06**

**Dossier 16-46544-2022 - Enquête n° 164/2022**

**Demandeur : Monsieur et Madame Thibault Viaene et Manon Vandewalle**

**Situation : Rue Copernic 52**

**Objet : transformer et agrandir une maison d'habitation unifamiliale**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46544-2022 introduite, en date du 01/07/2022, par Monsieur et Madame Thibault Viaene et Manon Vandewalle;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à transformer et agrandir une maison d'habitation unifamiliale sur le bien sis rue Copernic 52;

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

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de 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 de toiture d'une construction mitoyenne;

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

01/07/2022 : dépôt de la demande;

+1j (16/08/2022) : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

25/08/2022 : accusé de réception d'un dossier complet et demande;

29/08/2022 au 12/09/2022 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

05/10/2022 : séance publique de la Commission de concertation;

**MOTIVATION DE L'ACTE**

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

- La maison d'habitation unifamiliale est implantée en ordre fermé et en retrait par rapport à l'alignement, le long de la rue Copernic, dans le tronçon compris entre l'avenue Albert Lancaster au Nord et l'avenue Latérale au Sud;
- L'immeuble est une construction issue du permis d'urbanisme 16-14481-1949, et n'a pas subi de transformations. Il présente un gabarit R + 2 couvert par une toiture plate;

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

- Le projet prévoit la rénovation et l'extension d'une maison unifamiliale mitoyenne conçue sur base d'un permis octroyé en 1949. Le bâtiment est dans un état correct, mais souffre de sa conception datant des années 1950. Si globalement le bâtiment est bien construit, les pièces sont exiguës et dans son ensemble l'habitation est de petite taille pour accueillir une famille complète selon les standards de confort actuels. L'objectif est d'adapter ce bâtiment caractéristique des constructions des années 1950 au mode de vie actuel et de répondre aux changements profonds induits par la crise sanitaire que nous venons de vivre en 2020-2021 (besoin d'espace pour tous les membres de la famille, besoin d'un espace de travail à la maison,...);
- L'objet de la présente demande de permis d'urbanisme vise :
  - La rénovation et transformation des pièces de vie;
  - La demande d'autorisation urbanistique visant la création d'une extension en façade arrière dans l'alignement avec le voisin le plus profond (voisin n°50), sans pour autant dépasser de plus de 3m la profondeur du voisin le moins profond (2m);
  - La demande d'autorisation urbanistique visant la création d'une toiture à 2 pans, dont le faîte est aligné sur les bâtiments voisins, ainsi que de 2 lucarnes, respectant les prescriptions du RRU;

- La modification des menuiseries extérieures en façade avant;
- Le projet de transformation prévoit les modifications et transformations suivantes :
  - Extension Rez-de-jardin / Premier :
    - Le projet envisage donc l'extension du rez-de-jardin et du premier étage, sur une profondeur identique à celle du voisin le plus profond, soit une augmentation de 105 cm de la profondeur du côté du mitoyen gauche, et de 200 cm du côté du mitoyen droit;
    - Compte tenu de l'orientation de la façade postérieure (Nord-Est), les ombres portées ne priveront donc nullement de luminosité du voisin le moins profond (voisin de droite). De plus cette extension est conforme à l'article 4 du Titre 1 RRU;
    - L'architecture proposée se veut minimaliste et au service des volumes intérieurs créés;
    - A l'intérieur, une double hauteur apportera de l'espace et créera une connexion visuelle entre le rez-de-jardin et le premier étage;
  - Toiture à 2 pans et lucarnes :
    - Près de tous les bâtiments environnants possèdent une toiture à versant et beaucoup d'entre elles ont été rendues habitables par la création de lucarnes, permettant d'exploiter agréablement de la surface disponible sous toiture;
    - Le projet envisage donc d'ajouter une toiture à 2 pans, ce qui reste une intervention cohérente avec le reste des habitations environnantes, et de même style architectural. Il est prévu de doter cette toiture de 2 lucarnes, une en façade à rue et l'autre en façade arrière. La largeur de ces lucarnes respect les prescriptions du RRU et ne dépasse donc pas de plus de 2/3 la largeur de la façade (soit 433cm). Ces lucarnes s'intègrent à la fois dans le dessin de la façade à rue, ainsi que dans le volume de la toiture;
    - Les matériaux sélectionnés pour ces lucarnes sont des matériaux traditionnels, nobles et doux (bois, zinc de teinte naturelle,...) et ceci afin de s'accorder à la fois avec le cadre bâti et avec la qualité architecturale et constructive souhaitée;
    - L'écriture architecturale se veut élaborée, mais minimaliste dans son approche. Deux volumes en toiture, deux lucarnes revêtues de zinc clair et aux lignes simples et lisibles;
  - Menuiseries extérieures
    - Les menuiseries extérieures en façade à rue sont actuellement non conformes au dernier permis d'urbanisme introduit en 1949. Les châssis en bois d'origine ont été remplacé par des châssis blancs en PVC;
    - Il est prévu de remplacer la division actuelle (en trois baies séparées par des pilastres en briques cimentées) des grands cadres en béton architectonique par une division qui respecte l'esthétique de la façade mais modernise celle-ci et permet un apport de luminosité supplémentaire important;

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

- Le projet améliore sensiblement les qualités d'habitabilité de la maison et ses performances énergétiques. Il tend également à mieux inscrire la maison dans son contexte bâti du fait de la rehausse de la toiture en optant pour des versants;
- Les interventions apportent une dimension plus contemporaine à l'ensemble;

**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 s'en voient nettement améliorées;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - le projet s'inscrit dans le développement des gabarits des constructions voisines;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - le jardin paysager est conservé et sera davantage accessible depuis les espaces de vie;
  - la zone de recul dispose d'un aménagement paysager conforme à la situation existante de droit. Ce dernier est également conservé;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - la maison dispose d'un garage privatif;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
  - les infrastructures existantes sont conservées et l'ampleur du projet n'engendre pas l'application du Règlement Communal d'Urbanisme relatif à la gestion des eaux de pluie;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de l'article 126§11 du CoBAT :
  - Le projet déroge au RRU titre 1, Article 6 sur la hauteur de la toiture :



« [...] La toiture répond aux conditions suivantes : 1° ne pas dépasser de plus de 3 mètres la hauteur du profil mitoyen le plus bas de la toiture. » :

Le projet (extension au rez-de-chaussée et au premier en façade arrière) dépasse en hauteur ( $\pm 610\text{cm}$ ) le point le plus bas du profil du voisin de droite (voisin le plus bas), **car celui-ci est non construit au droit de l'extension projetée;**

Considérant :

- L'alignement parfait de l'extension projetée sur la profondeur et la hauteur du voisin de gauche (voisin le plus haut),
- la cohérence de la proposition architecturale avec le bâti environnant,
- l'absence de conséquence néfaste sur les voisins (quasi-absence d'ombre projetée),
- la réelle plus-value que cette extension apporte au rez-de-chaussée et au premier de l'habitation;

Cette dérogation n'est aucunement de nature à déranger les voisins ni de nuire au bon aménagement des lieux;

○ Le projet déroge au RRU titre 1, Article 6 sur la hauteur de la toiture :

« [...] 2° ne pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës des constructions de référence visées à l'article 5. » :

Le projet prévoit de positionner le faîte de la toiture au niveau exacte du voisin n°50;

La pente de la toiture sera induite par la position actuelle de l'acrotère (que pour des raisons de cohérence architecturale du dessin de la façade à rue nous souhaitons conserver). Le profil de la nouvelle toiture s'écartera donc quelque peu du profil de la toiture du voisin n°50 (max 150cm). Ce qui par la force des choses en fait une dérogation à l'article 6 du RRU;

Cette dérogation n'est aucunement de nature à déranger les voisins ni de nuire au bon aménagement des lieux. Dans la mesure où la position du faîte respecte les bâtis voisins;

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

○ Le projet déroge au RRU titre 2, Article 10 sur la superficie nette éclairante :

« [...] La superficie nette éclairante est de minimum 1/5ème de la superficie plancher. » :

Les pièces suivantes ne respectent pas ces prescriptions :

- premier étage : suite parental - SO. =  $3,20\text{ m}^2$  en lieu et place de  $4,19\text{ m}^2$ ,
- deuxième étage : chambre 2 - SO. =  $1,64\text{ m}^2$  en lieu et place de  $2,71\text{ m}^2$ ;

Considérant :

- la présence de ces dérogations uniquement dans des chambres où l'utilisation principale se fait la plupart du temps pour le sommeil,
- la faible importance de ces dérogations,
- le caractère patrimonial du dessin général de la façade à rue devant être conservé,
- les modifications apportées aux fenêtres côté rue et ayant pour effet d'augmenter significativement la superficie nette éclairante,
- la surface au sol importante de ces chambres à coucher,
- le § 3 de l'article 1 du titre 2 du RRU (champ d'application) exprimant explicitement le caractère modulable permettant « [...] aux autorités déléguées d'apprécier l'impact des travaux sur le patrimoine existant et de moduler, le cas échéant, leurs exigences, notamment de manière à sauvegarder les éléments importants du patrimoine. »;

Cette dérogation n'est pas de nature à troubler la bonne habitabilité du logement;

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, avec octroi de dérogations au règlement régional d'urbanisme, article n°6.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 05/10/2022**  
**objet n° 07**

**Dossier 16-46584-2022 - Enquête n° 157/22**

**Demandeur : S.P.R.L. REYCAM c/o Madame Liliane Kirsch**

**Situation : Chaussée de Waterloo 872**

**Objet : rehausser et agrandir un immeuble existant pour créer 3 logements supplémentaires**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46584-2022 introduite, en date du 19/07/2022, par la S.P.R.L. REYCAM c/o Madame Liliane Kirsch;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à rehausser et agrandir un immeuble existant pour créer 3 logements supplémentaires sur le bien sis chaussée de Waterloo 872;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zones de parcs, zones mixtes, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, en liseré de noyau commercial, le long d'un espace structurant;

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n° 51 QUARTIER FLORIDE-LANGEVELD (A.R. 15/04/1988) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

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

Vu que la demande se situe à proximité directe d'un site visé par l'ordonnance du 01/03/2012 relative à la conservation de la nature (réserve naturelle, réserve forestière ou zone « Natura 2000 ») et que l'article 126, §2, 2° b s'applique et que la demande est susceptible d'affecter ce site et a fait l'objet d'une évaluation appropriée des incidences en application de l'article 126, §2, 2° :

- Les 2 maisons unifamiliales sont mono-orientées et donnent directement sur le site Natura 2000, et ce avec deux terrasses de grandes dimensions, susceptible d'accueillir des événements privés festifs et barbecue;
- Les 2 autres logements situés dans le bâtiment avant, comportent également de nombreuses ouvertures vers le site Natura 2000;
- Les distances sont, entre les baies, terrasses et la zone Natura 2000, entre 3 et 6m, recul trop peu important pour ne pas générer d'impacts;

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

**motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :**

- application de la prescription particulière n°16.0 al.4 du plan régional d'affectation du sol, en matière de transformation ou reconstruction entraînant un accroissement supérieur à 20% du volume bâti d'une construction existante dans la zone de servitude de pourtour des bois

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

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
  - non-respect de l'article n°0.4 garages qui prescrit "Il sera prévu au moins un emplacement de garage par logement", en ce que l'augmentation du nombre de logement, aggrave une situation préexistante de logement sans parking;
  - non-respect de l'article n°3.2.1 implantation des constructions qui prescrit "Les périmètres constructibles correspondent aux périmètres des zones rouges du plan. La profondeur maximum des constructions principales et des annexes, est indiquée au plan en nombre de mètres", en ce que les extensions telles que prévues dépassent les limites extrêmes prévues;
  - non-respect de l'article n°12.0 zone de sport en plein air qui prescrit " Ces zones sont affectées aux jeux et sports de plein air et comportent obligatoirement un cadre de plantations. Ne peuvent y être autorisés que les actes et travaux strictement nécessaires à l'affectation de cette zone ou directement complémentaire à sa fonction sociale", en ce que du logement est prévu en zone de sport et plein air;

motifs inhérents au caractère mixte de la demande (permis d'urbanisme/permis d'environnement) ou à l'évaluation préalable des incidences qu'elle engendre :

- demande soumise à une évaluation appropriée des incidences du projet ou installation sur un site Natura 2000 (art. 126, §2, 2°, b du CoBAT);

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;

motifs inhérents à la protection du patrimoine

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

Considérant que la demande déroge également à l'article 6 du Titre VIII du règlement régional d'urbanisme, cette dérogation n'étant pas soumise aux mesures particulières de publicité;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 29/08/2022 au 12/09/2022 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

### **DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

19/07/2022 : dépôt de la demande;

08/08/2022 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU et de l'instance à consulter dans le cadre de la procédure : Bruxelles-Environnement;

29/08/2022 au 12/09/2022 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

05/10/2022 : 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 a été sollicité et émis le 09/09/2022 :

*De par la proximité avec la zone N2000, les conditions relatives au chantier émises dans l'Evaluation Approprié des Incidences devront être respectées.*

*Il sera de plus demandé au maître d'ouvrage d'installer des nichoirs pour moineaux (3x3 couples) sur le site.*

*Le dossier n'apportant pas d'informations claires quant au respect du règlement communal de gestion des eaux, il est rappelé au M.O. que les eaux de pluies doivent être récoltées et infiltrées sur le site.*

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

- l'avis de Bruxelles-Environnement a été sollicité et été rendu en date du 02/09/2022 :

*Nous avons bien reçu votre demande d'avis par rapport au dossier de réhaussement et d'agrandissement d'un immeuble sis Ch. de Waterloo 872, pour créer 3 logements supplémentaires.*

*Après analyse du dossier nous sommes d'avis que le projet ne risque pas d'avoir des incidences significatives sur la zone Natura 2000 avoisinante. Une évaluation appropriée des incidences de ce projet ne nous semble donc pas nécessaire.*

*Néanmoins, la pollution lumineuse et sonore risquent d'augmenter étant donné la création d'espaces extérieurs.*

*Au vu de la proximité de la zone protégée les principes suivants sont à prendre en considération lors de la rédaction du permis :*

- *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 à rouge dont la projection lumineuse est orientée vers le bas ;*
- *Entretien et gérer les abords sans utilisation de produits phytopharmaceutiques, de biocides ou pesticides ;*
- *Renforcer la connectivité écologique par un aménagement végétalisé des abords ;*
- *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;*
- *limiter les nuisances sonores liées à des activités en soirée, il est interdit de dépasser 65dB en musique amplifié dans une zone Natura 2000.*

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 08/08/2022 et émis le 25/08/2022 et joint à la demande;

### **MOTIVATION DE L'ACTE**

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

- Le quartier d'habitation avec front commercial dans lequel se situe la demande comprend de nombreux établissements HORECA au rez-de-chaussée d'immeubles qui comportent des logements aux étages;
- Les gabarits et les typologies des constructions y sont variés (R+1+T à R+4+T);
- La chaussée induit des nuisances sonores en raison de son charroi pour les logements, qui disposent cependant d'une zone de calme et de verdure avec la présence de la zone de sport de plein air située en intérieur d'îlot, créant une zone tampon avec le site classé du Bois de la Cambre;
- La parcelle, concernée par la demande, jouxte le Bois de la Cambre (site classé et répertorié Natura 2000);
- L'ensemble des bâtiments sur la parcelle, ainsi que le manège, les écuries et les dépendances, ont fait l'objet de permis d'urbanisme successifs allant de 1925 à 1965;

- En 2010, le permis d'urbanisme n° 16-39562-2010 a octroyé une terrasse pour l'affectation commerciale de type HoReCa (la cafétaria);
- Le bien faisant l'objet de la demande est actuellement affecté en centre équestre avec une cafétéria accessoire et un logement aux étages;
- Le bâtiment mitoyen de gauche, n°868-870, a été construit dans les années 1960, antérieurement à l'entrée en vigueur du PPAS n°51, ce qui explique son gabarit R + 5 + 2 étages en recul avec toiture plate, dépassant les 4 niveaux autorisés par le PPAS;

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

- Le programme prévoit d'une part l'agrandissement d'un bien existant avec des extensions latérales et en hauteur et d'autre part, un changement d'affectation partiel, et ce en vue d'augmenter le nombre de logements présents sur la parcelle;

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

○ en matière de programme :

- en ce qui concerne le contre équestre :
  - Le centre équestre est maintenu, y compris son accès via le cheminement latéral;
  - Celui-ci n'est pas visé par la présente demande de permis;
- en ce qui concerne l'affectation commerciale au rez-de-chaussée :
  - L'affectation commerciale de type HoReCa (cafeteria) accessoire aux activités du centre équestre est partiellement supprimée au profit de logements, et ce en zone de logement avec front commercial du PPAS;
  - La surface du commerce est réduite à la surface du bâtiment principal, situé à front de voirie, et le restaurant est modifié en salon de thé, ne nécessitant de ce fait, plus de cuisine, uniquement une zone de comptoir;
  - La demande ne prévoit pas d'enseignes et dans l'éventualité d'une pose d'enseignes non conformes au Règlement Communal d'Urbanisme relatif aux enseignes commerciales et à la revalorisation des noyaux commerciaux ainsi qu'au Règlement Régional d'Urbanisme, il y aura lieu d'introduire une demande de permis d'urbanisme séparée;
- en ce qui concerne les logements :
  - Au sein du bâtiment principal, il est prévu au 1<sup>er</sup> étage, un studio de près de 35m<sup>2</sup> et un duplex de 76m<sup>2</sup>, d'une seule chambre, sur le 2<sup>ème</sup> étage et les combles, accessibles via l'ancienne entrée du logement (latéralement);
  - Deux maisons unifamiliales, avec un programme de 3 chambres, s'implantent dans l'annexe du bâtiment principal, à la place des cuisines, espace de stockage de l'ancienne cafétéria et également sur l'espace de deux box à chevaux et le logement de l'étage;
  - Bien que les logements répondent aux dispositions du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, les qualités d'habitabilité suscitent certaines objections et remarques;
  - Les deux maisons unifamiliales sont mono-orientées et l'extension latérale telle que proposée, bien qu'agrandissant la surface allouée aux espace de séjour, induit que certaines pièces sont très peu éclairées;
  - Bien que proposant des surfaces cohérentes avec les besoins actuels en matière de logement, les logements proposent des circulations compliquées, avec 3 circulations différentes pour 4 logements, grevant de ce fait des espaces habitables qualitatif et dégagés;
  - Au regard de l'espace existant disponible, un programme de 4 logements induit une densité non souhaitable;
  - Afin de garantir une utilisation de grenier, au niveau de la maison unifamiliale en about, il y a lieu de supprimer la salle-de-bain. Cette pièce, en effet, ne peut en aucun cas servir d'espace habitable, considérant la trop faible hauteur libre sous-plafond;
  - Le projet est à revoir dans son ensemble, afin de mutualiser et rationaliser les circulations, qu'elles soient communes ou privatives;
  - Hormis le studio, chaque logement comporte un à deux espaces extérieurs;
  - Il n'est pas proposé d'espaces dédiés aux caves mais chaque logement comporte un petit local de stockage et de rangements;
  - Un local poubelles et entretien est prévu sur le palier du 1<sup>er</sup> étage, et pour le studio et le duplex;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - la rehausse, du bâtiment principal, peut être envisagée, pour autant qu'elle se fasse dans le respect de la typologie originelle du bâtiment;
  - la toiture mansardée, telle que proposée au niveau de la rehausse, tend à répondre à ce respect mais est dérogoire par rapport aux formes de toitures autorisées par le PPAS;

- il est également à noter que cette rehausse permet de minimiser la visibilité du haut pignon, peu esthétique, de l'immeuble mitoyen de gauche, dont le gabarit tranche avec le prescrit du PPAS;
- les deux terrasses proposées, au 1<sup>er</sup> étage, pour les maisons unifamiliales, sont de large dimensions et induisent des nuisances tant pour l'intérieur d'îlot que pour la zone Natura 2000 jouxtant;
- en effet, ces larges dimensions de terrasses, induisent une station et une occupation prolongée des habitants et incitent aux fêtes et barbecue;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - des petits jardins privatifs sont créés devant les deux maisons unifamiliales, mais ne suffisent pas à créer une intimité;
  - l'aménagement paysager proposé est peu qualitatif et ne permet pas de compenser les extensions bâties proposées;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - un local vélo est proposé, en about des maisons, pour 4 vélos, et une autre zone de stockage des vélos est proposée à l'entrée de la parcelle, avec un total de 11 vélos, ce qui permet de partiellement compenser la dérogation à l'article 6 du titre VIII du Règlement Régional d'Urbanisme;
  - d'autant plus que la chaussée de Waterloo, comporte une proposition de transports en communs de la TEC, de LIJN et STIB;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
  - la demande ne prévoit aucune modification des aménagements existants;

**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 à un PPAS :
  - Article n° 0.4 - garages :
    - Le PPAS prévoit au moins 1 garage par logements;
    - L'augmentation du nombre de logement à 4, induit une légère pression supplémentaire sur la chaussée de Waterloo, déjà fortement engorgée en situation existante;
    - Cependant, l'aménagement de deux espaces de stockage des vélos, en plus de l'offre en transports communs dans les environs immédiats, permet de compenser cette dérogation;
  - Article n° 3.2.1 - implantation des constructions :
    - La profondeur indiquée au plan est de 13m et de 7m pour des annexes d'un seul niveau, le solde de la profondeur étant alloué à une zone de sport en plein air;
    - La largeur est également représentée au niveau du plan du PPAS et elle correspond à la situation existante;
    - La profondeur existante du bâtiment principal et de son annexe arrière est de près de 24m, et l'affectation du bâtiment est directement liée à la zone de sport en plein air, ainsi que les boxes de chevaux dans la continuité de ces volumes;
    - Les extensions latérales, en plus du changement d'affectation du rez-de-chaussée, induit un dépassement des limites extrêmes de bâtisse;
    - En effet, ces extensions sont situées hors du périmètre constructible de bâtisse principale mais également hors du périmètre d'annexe et dont une partie se situe même dans la zone de sport en plein air;
    - Ces extensions sont dérogatoires et ne se justifient qu'en raison d'une volonté d'un programme trop dense au niveau de la zone constructible pour l'habitation;
  - Article n° 3.5 - toiture :
    - Bien que non conforme au prescrit du PPAS, la toiture mansardée permet de proposer une rehausse dont la proportionnalité ne grève pas de manière significative la typologie originelle de la bâtisse, et peut de ce fait, être envisagée, pour autant qu'elle soit justifiée par l'ajout de logements de qualités;
  - Article n° 12.0 - zone de sport en plein air :
    - Le logement tel que prévu, n'étant plus directement lié à l'affectation de la zone, les constructions, extensions et rehausses, au sein de la zone, ne peuvent être envisagées;
- application de la prescription particulière n°16.0 al.4 du plan régional d'affectation du sol, en matière de transformation ou reconstruction entraînant un accroissement supérieur à 20% du volume bâti d'une construction existante dans la zone de servitude de pourtour des bois :
  - afin de maintenir cet accroissement maximal, il y a lieu de renoncer à toute rehausse de niveaux ;
- demande soumise à une évaluation appropriée des incidences du projet ou installation sur un site Natura 2000 (art. 126, §2, 2°,b du CoBAT) :
  - la demande comporte une évaluation appropriée des incidences qui conclue :
    - le projet de rénovation et d'extension du centre équestre causera peu, voire très peu, d'incidences sur la zone Natura 2000;

- la situation projetée ne diffère en effet que très légèrement de la situation actuelle;
- cependant toutes les mesures devront être prises afin d'exécuter le chantier de démolition et de construction dans des conditions de respect de la faune et de la flore;
- cependant, à la lecture du rapport, bien qu'il compare par rapport à la situation actuelle d'un centre équestre, il n'est pas tenu compte du changement d'affectation et de la fréquence d'éclairage des nouveaux logements, et principalement pour les deux maisons unifamiliales, pourvues de larges baies vitrées qui donnent directement sur la zone Natura 2000;
- en effet, le centre équestre fonctionne de jour et ses nuisances en terme d'éclairage et sonores, sont limitées sur la journée et une petite partie de la soirée, alors que les logements peuvent être éclairés également de nuit et les larges terrasses permettent une station prolongée et une utilisation intensive et ce, juste en face de la zone Natura 2000;

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

- application de l'art. 207 §1 al.4 du CoBAT (bien à l'inventaire) et ZICHEE :
  - l'extension, du bâtiment principal propose des éléments correspondants à la typologie existante du bâtiment principal, surtout au niveau des baies cintrées;
  - cependant au niveau des lucarnes, il est proposé une toiture, tel que prescrit par le PPAS, qui reprennent des frontons de type néoclassique dont la typologie et le langage architectural ne correspond en aucun cas à la typologie originelle;
  - d'autres éléments, tels qu'un œil-de-bœuf au niveau de l'une des façades est anecdotique et hormis une multiplication des styles n'apporte aucune plus-value au bien, ni même une augmentation de l'apport en éclairage au niveau du grenier de l'une des maisons unifamiliales;
  - la toiture mansardée permet l'ajout d'un niveau de logement et de masquer partiellement l'imposant pignon, peu esthétique, de l'immeuble mitoyen de gauche mais crée d'importantes disproportions par rapport à la façade existante ;
  - la rehausse également du volume annexe au bâtiment principal, crée un bloc monolithique, supprimant toute différence entre le bâtiment principal et les anciennes dépendances;
  - Les garde-corps, en verre trempés, ne correspondent en rien à la typologie originelle à conserver, contrairement à la volonté esthétique de la rehausse;
  - Il y a lieu de proposer une ferronnerie correspondante à la typologie du bâtiment existant;
  - Le traitement des baies vitrées au niveau de l'extension latérale au rez-de-chaussée, est intéressant et ce d'autant plus la teinte proposée, verte, en cohérence avec l'ensemble des menuiseries du bâtiment;

Considérant que la demande ne répond pas au bon aménagement des lieux en raison du nombre trop important de dérogations, de l'impact non mesuré sur la zone Natura 2000 et d'un nombre de logements trop importants nécessitant des extensions dérogatoires ;

Considérant les motifs du PRAS, et le dépassement de 20% d'accroissement autorisable, d'affectation de logement non accessoire en zone de sport en plein air ;

Considérant par ailleurs que bien qu'une modification de la toiture du bâtiment principal et de son annexe puisse être envisagée, celles-ci doivent se faire tout en maintenant la lecture de deux bâtiments distincts dont les fonctions d'origines étaient distinctes, et ce tout en conservant les caractéristiques d'origine. Cependant toute construction supplémentaire n'est pas acceptable ;

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

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 05/10/2022**  
**objet n° 08**

**Dossier 16-46518-2022 - Enquête n° 155/2022**

**Demandeur : S.A. GREENWICH PROPERTIES c/o Monsieur Jean-Paul De Coster**

**Situation : Avenue Maréchal Ney 11**

**Objet : déconstruire un immeuble de trois appartements dont la période de construction date de 1957, reconstruire une villa unifamiliale et de sa conciergerie, et abattre 2 arbres à haute tige**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46518-2022 introduite, en date du 16/06/2022, par la S.A. GREENWICH PROPERTIES c/o Monsieur Jean-Paul De Coster;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à déconstruire un immeuble de trois appartements dont la période de construction date de 1957, reconstruire une villa unifamiliale et de sa conciergerie, et abattre 2 arbres à haute tige sur le bien sis avenue Maréchal Ney 11;

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°48bis & ter - Quartier Sud/Est - approuvé par AGRBC le 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 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;

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
  - art. 1.2 : densité bâtie sur la zone avant de la parcelle;
  - art. 12.0 : aménagement de la zone de recul;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 29/08/2022 au 12/09/2022 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

16/06/2022 : dépôt de la demande;

+1j (01/08/2022) : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

01/08/2022 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis des instances à consulter dans le cadre de la procédure : VIVAQUA;

29/08/2022 au 12/09/2022 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

05/10/2022 : 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 01/08/2022 et émis le 12/09/2022 :

**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 d'aménagement comprend l'abattage de 2 arbres de haute-tige de circonférence inconnue.*
- *Les abattages concernant un sapin et un thuya multi-troncs sans grand intérêt.*
- *Le projet prévoit la conservation de 25 arbres de haute-tige de 45 à 220 cm de circonférence.*
- *La palette arborée conservée présente une diversité de plus de 12 essences différentes dont 75% sont mellifères.*

- Vu que le projet s'implante volontairement en zone avant de parcelle afin de préserver au mieux les arbres les plus intéressants.
- 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 prévoit la replantation de 8 arbres de haute-tige avec pour principale objectifs de limiter les vis-à-vis avec la propriété voisine. Le Service Vert impose que la force de ces replantations soit de 10-12 cm de circonférence à la plantation.
- Le Service Vert recommande fortement 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, Marronnier, Merisier, Noyer, Orme, Peuplier, Pommier, Poirier, 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.

#### **Haies:**

##### **Modalités:**

- Le projet d'aménagement prévoit la plantation de haies mitoyennes sur l'ensemble des limites de la parcelle.
- Selon les prescriptions du PPAS 48 Bis & Ter celles-ci doivent être constituées de haies vives de 1,80 m de hauteur maximum, et étayées de fils lisses ou treillis métallique. Les clôtures en bois sont également autorisées.
- Le Service Vert impose que la force de ces plantations arbustives soit d'au moins 150 cm de hauteur à la plantation, ceci afin de permettre une délimitation optimale du site dès la fin des travaux.
- Dans un souci de développement de la biodiversité et de prophylaxie vis-à-vis de la prolifération des agents ravageurs (maladies, champignons, parasites etc.) les alignements monospécifiques sont à proscrire. Il convient dès lors de proposer des palettes mixtes composées d'au moins trois essences différentes pour les nouveaux alignements de haies proposés.
- Le Service Vert recommande fortement 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 de plants de haie 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:
- **Haies** : Aubépine, Bourdaine, Buis, Charme, Cornouiller, Erable champêtre, Fusain, Hêtre, Houx, Néflier, Orme champêtre, Viorne, Troène, etc.

#### **Massifs de plantations:**

##### **Modalités:**

- Le projet prévoit la plantation de plusieurs massifs arbustifs ou de sujets isolés. Le Service Vert impose que la force de ces plantations soit de 60/80 cm de hauteur minimum à la plantation.
- Le Service Vert recommande fortement 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 arbustes 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:
- **Arbustes** : Amélanche, Aubépine, Argousier, Baguenaudier, Chèvrefeuille, Clématite, Cornouiller, Daphné, Epine-vinette, Erable, Genêt, Hibiscus, Hortensia, Lierre, Lilas, Noisetier, Prunus, Saule, Spirée, Sureau, Viorne, etc.

#### **Toitures vertes:**

##### **Modalités:**

- Le projet d'aménagement prévoit la plantation d'une toiture végétalisée sur plusieurs volumes de toitures plates projetées
- Ces plantations doivent être composées d'essences indigènes possédant un système racinaire et un développement adapté à ce type d'aménagement.
- L'aménagement de ces toitures végétalisées devra respecter les normes de sécurité incendies des toitures vertes, à savoir un compartimentage des zones de végétation par des matériaux inertes, non-organiques (dalles en pierre, sable, gravier, etc.) ainsi qu'une composition de substrat à base de matériaux incombustibles (min. 60mm). Se référer aux arrêtés du Roi du 19 décembre 1997 et du 4 avril 2003 pour plus d'informations.

#### **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.
- 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.

#### **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 sollicité en date du 01/08/2022 et émis le 14/09/2022 : pas de conditions de modifications;

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



- l'avis de Vivaqua sollicité en date du 01/08/2022 et émis le 12/8/2022;

#### **MOTIVATION DE L'ACTE**

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

- La maison d'habitation est implantée en retrait par rapport à l'alignement, et en ordre ouvert, le long de l'avenue Maréchal Ney;
- La construction présente un volume R+1+ toiture à versants, implanté parallèlement par rapport à la rue. Elle ne présente pas de caractéristiques patrimoniales particulières;
- La parcelle voisine de gauche est bâtie par une construction réservant un retrait latéral relativement conséquent, tandis que la parcelle voisine de droite est bâtie par une construction située plus proche de la limite séparative des parcelles;
- Le jardin paysager est orienté au Nord-Ouest. Il comporte plusieurs beaux arbres à haute tige;

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

- Le demande fait suite à une demande de permis d'urbanisme (n° 16-46026-2021) portant sur démolir un immeuble de 3 logements dont la période de construction date de 1957 en vue de reconstruire un immeuble de 4 logements, abattre 1 arbre à haute tige, et ayant reçu un avis défavorable de la Commission de concertation en date du 17/11/2021, et motivé comme suit :

#### **« MOTIVATION DE L'ACTE**

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

- *La maison d'habitation est implantée en retrait par rapport à l'alignement, et en ordre ouvert, le long de l'avenue Maréchal Ney;*
- *La construction présente un volume R+1+ toiture à versants, implanté parallèlement par rapport à la rue. Elle ne présente pas de caractéristiques patrimoniales particulières;*
- *La parcelle voisine de gauche est bâtie par une construction réservant un retrait latéral relativement conséquent, tandis que la parcelle voisine de droite est bâtie par une construction située plus proche de la limite séparative des parcelles;*
- *Le jardin paysager est orienté au Nord-Ouest. Il comporte plusieurs beaux arbres à haute tige;*

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

- *La présente demande de permis d'urbanisme a pour objet la démolition d'un bâtiment existant et la reconstruction, en ses lieux et place, d'une villa à appartements, le tout sur un terrain de 31 ares;*
- *Le projet vise, plus précisément, à démolir une maison unifamiliale transformée par le passé en 3 appartements de gabarit R+1+TV qui ne correspondent plus aux standards modernes de confort et à reconstruire une villa sobre et élégante de 4 appartements modernes, lumineux et généreux, également de gabarit R+2, avec un parking en sous-sol (huit emplacements);*

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

- *Le bâtiment actuel, bâti en 1958, ne fait l'objet d'aucune protection patrimoniale particulière, étant soit un classement, soit une inscription sur la liste de sauvegarde, soit même une inscription à l'inventaire du patrimoine immobilier. Il n'est pas plus recouvert par une Z.I.C.H.E.E. sur la carte des affectations du P.R.A.S;*
- *Son aspect visuel est correct, mais on ressent toutefois qu'il demanderait une belle remise en état, et une modernisation en profondeur. Initialement conçu en maison unifamiliale, le bâtiment a été transformé en 1988 - avec permis d'urbanisme - en 3 appartements. Hélas ces appartements sont mal agencés et également mal proportionnés :*
- *Une première unité - trop grande - se développe sur tout le rez-de-chaussée;*
- *L'entrée des 2 autres appartements se situe au 1er étage. Il s'agit de 2 duplex dans lesquels les pièces de vie sont très étriquées, des chambres réparties entre les 2 niveaux, accessible via des escaliers en colimaçon peu confortables, ne permettant même pas de déplacer du mobilier dans les appartements;*
- *Ce bâtiment de la fin des années 50 n'est pas isolé. Ses équipements sanitaires sont largement dépassés, vétustes et demandent à être remplacés. Il en va de même pour les locaux et équipements techniques (chaudière, boiler, etc...);*
- *Pour toute ces raisons, qui demanderaient d'importants travaux de transformation, et des coûts extrêmement élevés, sans pour autant améliorer la fonctionnalité des espaces de vie, la démolition en vue d'une reconstruction est apparue comme la solution la plus adaptée à la situation;*
- *Le projet à l'inverse met en place 4 appartements confortables, lumineux, parfaitement élaborés, dimensionnés;*
- *A noter que les éléments qui seront désassemblés voire démolis seront confiés à une firme spécialisée dans le emploi de matériau et il en ira de même de tout autre élément présent dans le bâtiment qui pourrait être également réutilisé. Le demandeur se propose de faire appel à la société spécialisée ROTOR afin de concrétiser ce processus de emploi et ainsi réduire considérablement l'empreinte carbone du projet;*

- Toutefois la demande n'est pas très explicite quant aux potentiels de transformations et recyclage des matériaux de la maison en vue de solliciter sa démolition;

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

- en matière de programme :
  - le projet prévoit la démolition d'un immeuble contenant 3 logements afin de construire un ensemble de 4 appartements;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - le projet de la nouvelle construction présente un gabarit R + 2 couvert par des toitures plates inscrites dans les reculs successifs. Le projet prend le parti de s'implanter parallèlement à la voirie, ce qui engendre une profondeur plus importante qu'en situation existante impactant notamment la maison voisine de droite vu son orientation;
  - le nouvel immeuble s'implante dans les limites prescrites par le PPAS. Cependant le gabarit proposé ne permettent d'aménager des espaces paysager de transition vis-à-vis des constructions voisines suffisamment larges et à l'échelle du projet;
  - le gabarit est, de plus, accentué par les infrastructures techniques en toiture et par le cabanon d'ascenseur, ce qui n'est pas souhaitable car peu esthétique;
  - une étude plus détaillée des superficies du projet fait état d'une dérogation non sollicitée au PPAS en matière de densité rassemblée sur la zone avant. En effet, le prescrit du PPAS permet une densité bâtie de 462 m<sup>2</sup> en zone avant 40m par rapport à l'alignement, et 390 m<sup>2</sup> en zone arrière (au-delà de 40m par rapport à l'alignement). La demande opte pour une densité bâtie de 851 m<sup>2</sup> condensée sur la zone avant, ce qui est très excessif au regard de la mesure de la portée d'une dérogation;
  - il y a lieu de réduire de manière significative la profondeur de la construction, son déploiement en largeur en veillant à réserver des dégagements latéraux plus généreux, et en limitant son gabarit en hauteur;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - le projet conserve les principaux aménagements paysagers du jardin arrière et propose de nouveaux aménagements pour le jardin avant. Ces aménagements devront être complétés pour le jardin arrière;
  - un arbre à haute tige (épicéa) sera abattu à l'arrière de la maison, car il empiète sur la zone de bâtisse, ce qui est regrettable. Cet arbre pourrait être maintenu dans le cas d'une réduction significative du volume projeté;
  - la zone de retrait latérale de droite sera notamment aménagée par la rampe d'accès au parking souterrain, ce qui n'est pas souhaitable pour des raisons de perspectives paysagères et de nuisances envers la maison voisine de droite;
  - les toitures plates aux étages en façade latérale de droite seront aménagées de manière paysagère;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - le projet prévoit l'aménagement d'un garage souterrain (8 emplacements de stationnement pour voitures), et dont l'accès extérieur ne peut s'envisager tel que présenté. En effet cet accès devrait s'effectuer de manière plus directe et intégrée à l'immeuble;
  - le projet prévoit, du fait du programme, le déploiement d'un niveau de sous-sol très important, ce qui n'est pas souhaitable en raison de l'imperméabilisation de cette partie de la parcelle;
  - le projet prévoit également l'aménagement d'un espace permettant le stationnement de 24 vélos au sous-sol et accessible par la rampe ou par l'ascenseur. Ce dispositif devrait être localisé au rez-de-chaussée pour un usage plus performant;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
  - le projet semble répondre aux objectifs du Règlement Communal d'Urbanisme relatif à la gestion des eaux de pluie sur la parcelle. En effet, une citerne de récupération des eaux de pluie de 5m<sup>3</sup>, ainsi qu'un bassin d'orage de 10m<sup>3</sup> sont prévus;

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

- En ce qui concerne l'application de la prescription générale 0.12 du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) :
- Le projet propose la démolition d'un immeuble de 3 logements présentant peu de caractéristiques patrimoniales, afin de reconstruire une villa de 4 appartements, mais dérogeant de manière très importante aux objectifs de densité prescrits par le PPAS n°48 bis;
- La construction se concentre sur l'avant de la parcelle de sorte à garantir des aménagements paysagers qualitatifs sur toute la partie arrière, ce qui est à favoriser;  
Considérant que le projet doit, en conséquence de ce qui précède, faire l'objet d'adaptations conséquentes quant au volume bâti, aux accès et abords ou encore aux installations techniques, afin d'en optimiser l'intégration dans son environnement immédiat; »

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

- Le projet s'inscrit dans la continuité de la précédente demande, en sollicitant la déconstruction de l'immeuble, mais en prévoyant la reconstruction d'une maison unifamiliale de gabarit moindre;
- La nouvelle construction propose une architecture contemporaine et épurée;
- Elle développe un jeu de volumes simples, s'articulant sur différents plans, créant des jeux d'ombres et de lumière de manière à atténuer son volume général, qui se rétrécit à l'étage. De cette manière son gabarit général s'intègre dans le tracé théorique autorisé dans le PPAS dans lequel elle s'inscrit;
- Étant donné l'orientation du terrain, l'architecture se veut volontairement très ouverte sur 2 façades qui s'ouvrent généreusement sur l'extérieur, contrairement à la façade côté entrée qui se veut volontairement plus fermée ainsi que celle côté rue pour des questions d'intimité. Du côté des pièces de séjour, la façade s'ouvre entièrement, avec un jeu de terrasses (rez et +1), sur le jardin. La façade arrière s'ouvre sur la zone arrière du terrain qui est fortement arborée. Le projet vise d'ailleurs à s'implanter en partie avant, pour respecter l'ensemble de ces arbres, excepté un pin et un thuya - tous 2 sans grand intérêt - qui sont les seuls arbres à abattre pour réaliser le projet. A noter que de nouveaux arbres à haute tige seront plantés en partie avant pour compenser cet abattage;
- Le bâtiment profite du dénivelé naturel existant du terrain, d'une part pour avoir des terrasses du rez-de-chaussée au niveau du jardin (prolongées par une piscine à débordement) et d'autre part pour développer un accès horizontal depuis la rue au volume garage qui se fait 75cm + haut que le niveau 0.00 de la maison. De cette manière, cela permet d'avoir un volume plus petit côté rue qui aura un impact plus restreint depuis l'espace public;
- D'un point de vue matériaux :
  - Les façades principales seront en pierre gris clair, pour rester le plus léger possible. Les châssis seront quant à eux en aluminium de teinte gris foncé;
  - Les garde-corps seront en métal couleur châssis. Les terrasses en pierre ou en bois.
  - Les abords seront pourvus de pavés en pierre naturelle ou en klinkers en béton. Certaines parties seront drainantes pour limiter les zones imperméables;
  - Les toitures plates seront de type verte intensive et/ou expansive, sauf pour la zone avec panneaux solaires;
- De la sorte, la végétation est amenée à chaque étage du projet, pour contribuer à son intégration dans le paysage naturel verdoyant;
- La déconstruction de la maison est justifiée par différents rapports d'expertise;

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

- en matière de programme :
  - le projet propose un programme de maison unifamiliale présentant de belles qualités d'habitabilité, et complété par une conciergerie;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - le projet de reconstruction se concentre sur la zone avant de la parcelle (en-deçà de 40 mètres par rapport à l'alignement), sous forme de 2 volumes à toitures plates en rez+1;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - les abords, et plus précisément le jardin arrière sont préservés;
  - les limites séparatives sont aménagées de manière paysagère et assurent la transition entre les parcelles;
  - la zone de recul, quant à elle, est relativement minéralisée et comprend un emplacement de stationnement non couvert;
  - le projet de reconstruction nécessite l'abattage de 2 arbres à haute tige et propose la replantation de 5 sujets à haute tige ;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - la maison dispose d'un garage privatif pour 2 voitures;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
  - le projet engendre l'application du Règlement Communal d'Urbanisme relatif à la gestion des eaux de pluie et en respecte les principes;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, relatif à l'application de la prescription générale 0.12 du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) :
  - Le projet propose la déconstruction d'un immeuble de 3 logements présentant peu de caractéristiques patrimoniales, afin de reconstruire une villa unifamiliale avec conciergerie, mais dérogeant de manière modérée aux objectifs de densité prescrits par le PPAS n°48bis&ter. Toutefois, les options du projet visent à

aménager des espaces habitables abritant une conciergerie au sous-sol, et bénéficiant de peu de qualités d'habitabilité;

- La construction se concentre sur l'avant de la parcelle de sorte à garantir des aménagements paysagers qualitatifs sur toute la partie arrière, ce qui est à favoriser;
- La demande est étayée par une note justifiant la déconstruction de l'immeuble. Les experts y développent tous les enjeux et aspects relatifs à la démolition de la construction existante :
  - Les causes qui amènent au choix d'une démolition et d'une nouvelle construction,
  - L'option choisie de déconstruction,
  - Les filières de recyclage et de récupération des matériaux,
  - L'étude environnementale et écologique liée à cette procédure,
  - L'économie circulaire,
  - Etc...;
- Cette étude permet de comprendre les raisons qui justifient une démolition du bâtiment existant et contiennent également des propositions permettant, plutôt que de le démolir brutalement, de le déconstruire et de réutiliser, au mieux, les matériaux présents sur le site;
- Cette approche va donc dans le sens des priorités affichées par les différentes instances en termes de développement durable;
- L'immeuble ne présente pas de caractère patrimonial particulier et aucune législation ne peut s'opposer à la démolition d'un immeuble ne faisant pas l'objet d'une mesure de protection;
- En ce qui concerne le motif d'enquête, relatif à l'application de l'article 126§11 du CoBAT : dérogations à un PPAS :
  - art. 1.2 : densité bâtie sur la zone avant de la parcelle:
    - la densité bâtie maximale pour la zone avant de la parcelle est dépassée en ce que le projet prévoit une construction hors sol de 702,4 m<sup>2</sup> alors que cette zone est limitée à 462,90 m<sup>2</sup>, ce qui est assez conséquent;
    - néanmoins, on peut observer que la totalité de la parcelle peut accueillir une construction hors sol de 853,15 m<sup>2</sup> et que dès lors la densité bâtie sur l'ensemble de la parcelle est respectée;
    - Cette méthode de calcul en distinguant les 2 zones de bâtisse, a le mérite d'être mathématique et vérifiable de façon contradictoire, et d'assurer un traitement équitable des demandes, selon que la partie « endéans les 40 mètres » ou celle « au-delà des 40 mètres » est plus importante que l'autre, ou selon l'intérêt, pour maintenir le caractère d'habitat dans la verdure (donnée essentielle du plan particulier d'affectation du sol), de ne pas bâtir (ou de moins bâtir) dans l'une des deux zones. En complément de cette approche, le respect des gabarits relatifs à chacune des deux zones (gabarit moindre en intérieur d'îlot) reste d'application, le plan particulier d'affectation du sol ayant pour objectif, pour les immeubles de fond de parcelle, que le couvert végétal ait la préséance sur le bâti. En ce sens, le projet se conforme au prescrit du PPAS en matière d'implantation et de gabarit, ce qui permet d'assurer la conservation du couvert végétal;
    - Cette dérogation nécessite d'être atténuée en revoyant l'ensemble des aménagements paysagers et en limitant de manière significative les terrasses et zones imperméabilisées et en privilégiant la pleine terre ;
  - art. 12.0 : aménagement de la zone de recul:
    - le prescrit du PPAS envisage l'aménagement d'emplacements de stationnement en zone de recul, bien que l'immeuble dispose d'un garage pour 2 voitures. Néanmoins, ces aménagements doivent s'inscrire dans des zones paysagères et perméables. En l'occurrence, le projet prévoit des revêtements non compatibles avec le prescrit du PPAS (pavés béton) ce qui altère la lecture de cette zone dans les perspectives de la rue;

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

- revoir l'ensemble des aménagements paysagers de la parcelle, en limitant de manière significative les terrasses et zones imperméabilisées et en privilégiant la pleine terre. Il y a également lieu d'intégrer à ces aménagements, les dispositifs d'infiltration de gestion des eaux de pluie;
- renoncer à l'aménagement des espaces de stationnement en zone de recul au profit de zones de pleine terre complétant les aménagements paysagers de l'ensemble de la parcelle;
- améliorer de manière significative les qualités d'habitabilité du logement secondaire;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le projet de déconstruction et de reconstruction peut s'envisager dans une certaine mesure ;
- d'être accessoires en ce que le projet sera davantage intégré à son environnement bâti et paysager ;

- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la dérogation au PPAS en matière de densité sera compensée par des aménagements paysagers ;

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

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

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

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

**Avis FAVORABLE unanime et conditionnel** de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au plan particulier d'affectation du sol - et 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 05/10/2022**  
**objet n° 09**

**Dossier 16-46548-2022 - Enquête n° 162/22**

**Demander : Madame Florence Roelandts**

**Situation : Rue de la Fauvette 34**

**Objet : mettre en conformité la division en 4 logements (maison unifamiliale à quatre appartements) et transformer les 4 logements existants en 3 nouveaux logements**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46548-2022 introduite, en date du 28/06/2022, par Madame Florence Roelandts;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité la division en 4 logements (maison unifamiliale à quatre appartements) et transformer les 4 logements existants en 3 nouveaux logements sur le bien sis Rue de la Fauvette 34;

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

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 29/08/2022 au 12/09/2022 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

28/06/2022 : dépôt de la demande;

30/08/2022 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;

29/08/2022 au 12/09/2022 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

05/10/2022 : séance publique de la Commission de concertation;

Vu l'avis favorable conditionnel du SIAMU sollicité en date du 30/08/2022 et émis le 19/09/2022 et joint à la demande;

**MOTIVATION DE L'ACTE**

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un tissu bâti continu et dense, formé de maisons unifamiliales et de petits immeubles de logement;
- Dans cette partie de la rue, à proximité immédiate de l'îlot de verdure formant l'angle avec la rue Robert Scott, la rue de la Fauvette présente un ensemble d'immeubles du début du siècle passé formant une cohérence (maisons n°30 à 36), dans lequel s'implante la maison faisant l'objet demande;
- La parcelle cadastrée Section E, n°82A10, sur laquelle porte la demande présente une largeur étroite et une profondeur importante où s'implantent une maison unifamiliale à l'alignement et une cabane de jardin en fond de parcelle;
- La maison n°34 sur laquelle porte la demande a été construite suite à l'octroi du permis 16-1308-1924. A cette époque, il s'agissait d'une maison unifamiliale, composée de deux pièces en enfilade et de deux annexes aménagées en façade arrière, le long de la limite mitoyenne de gauche;
- La maison présentait un aménagement comme suit :
  - La circulation de la maison se faisait par une cage d'escalier distribuant tous les étages;
  - Le sous-sol contenait une buanderie et un espace de provisions dont une toilette. Une cave à vin et un autre espace de provisions se situaient dans les annexes construites en façade arrière. Une cour basse avait été aménagée en façade arrière avec un escalier permettant d'accéder au niveau de jardin (rez-de-chaussée);
  - Le rez-de-chaussée contenait les espaces de vie dont une toilette. Une cuisine et une laverie se situaient dans les annexes;

- Le premier étage (bel étage) contenait deux chambres à coucher et une salle de bain avec une toilette située dans une annexe;
- Les combles (présentant deux étages) contenaient un grenier en façade arrière et deux mansardes en façade avant. L'étage sous toiture n'était pas aménagé;
- La façade avant se compose de briques rouges et blanches avec des châssis en bois naturel;
- La façade arrière présente un enduit de teinte blanche avec des châssis également en bois naturel;
- Le permis 16-4204-1928 a octroyé la construction d'une lucarne, le long du mitoyen droit, en façade arrière. Il a également autorisé le changement d'utilisation du grenier en une nouvelle chambre à coucher. Toutefois, il n'y a pas eu de rehausse de toiture;
- Aujourd'hui, la maison présente des modifications par rapport aux permis autorisés :
  - En ce qui concerne les annexes situées en façade arrière :
    - Le niveau du jardin se situe aujourd'hui au niveau du sous-sol (1989);
    - Les annexes situées en façade arrière ont été rassemblées en un seul volume et rénovées;
    - Au niveau du sous-sol, l'annexe a été agrandie et occupe aujourd'hui toute la largeur de la parcelle (8,58m sur 6m). La cour basse et l'escalier, montant vers le jardin, ont été supprimés. Deux coupoles ont été aménagées sur la toiture plate de l'annexe en sous-sol afin d'apporter de la lumière naturelle aux espaces;
    - Le rez-de-chaussée présente aujourd'hui un volume annexe en façade arrière (8,58m sur 4,85m), toujours implanté le long du mitoyen de gauche, cependant avec un étage supplémentaire, au niveau du premier étage;
    - Une verrière (2,15m sur 1,23m) a été aménagée en façade arrière, le long du mitoyen droit;
    - Selon la note explicative, ces travaux auraient été effectués en 1989;
  - Une division de l'immeuble a été effectuée en 1979 et 1990 transformant ainsi la maison unifamiliale en une maison de rapport de quatre logements :
    - Un appartement à une chambre (duplex), nommé "studio" (1990) sur les plans présente une superficie totale de 107m<sup>2</sup>. Les espaces de vie se situent au niveau rez-de-jardin et occupent quasi la totalité de l'étage. Une chambre est aménagée en façade arrière du rez-de-chaussée;
    - Un studio traversant présentant une superficie totale de 41,50m<sup>2</sup>, s'implante au rez-de-chaussée;
    - Un studio présentant une superficie de 25m<sup>2</sup>, s'implante en façade arrière du premier étage;
    - Un appartement triplex à trois chambres (1979) s'implante au niveau du second étage avec les espaces de vie et sous les combles avec les espaces de nuit avec une chambre au niveau du second étage sous combles;
  - La façade avant de la maison a également subi des modifications :
    - Les briques ont été peintes en blanc et le soubassement a été peint en bleu;
    - La porte d'entrée a été remplacée par une porte vitrée plus moderne avec un imposte;
    - La fenêtre imposte existante a été condamnée;
    - Les châssis ont été remplacés par des menuiseries de couleur bleu foncé;
- Aujourd'hui, la demande prévoit de mettre en conformité cette division et de transformer les appartements existants;
- Le bâti environnant se caractérise par des maisons présentant des façades dont le revêtement est majoritairement composé de briques rouges ou jaunes, et de petits immeubles avec des façades en enduit de couleur claire;
- La maison de droite (n°36) présente un gabarit rez+2+toiture plate avec une façade en briques rouges et des oriels en pierre;
- La maison de gauche (n°32) présente un gabarit rez+1+toiture mansardée avec une façade en briques rouges des encadrements de fenêtre en pierre;

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

- Mettre en conformité :
  - la division de la maison;
  - la transformation des annexes;
  - les travaux effectués en façade avant;
- Transformer les appartements existants en situation de fait;
- Aménager un garde-corps en façade avant;

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

- La demande vise à mettre en conformité la division de logements effectuée entre 1979 et 1990 et à transformer les 4 logements existants;
- La mise en conformité en application de l'article 330 du CoBAT de cette division ne peut s'envisager en ce que les logements aménagés ne respectent ni la réglementation de l'époque, c'est-à-dire le Règlement général de la

bâtisse de l'Agglomération de Bruxelles (1975) en terme de hauteur sous plafond (article 16) et de la superficie nette éclairante (article 19), ni celle d'aujourd'hui, c'est-à-dire le titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, en terme de hauteur sous plafond (article 4) et de la superficie nette éclairante (article 10);

- La proposition de transformer les appartements existants et de supprimer un logement apporte une amélioration par rapport à la situation existante de fait, en terme de répartition et de définition des espaces;
- Toutefois, ces nouveaux appartements dérogent toujours au titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en terme de hauteur sous plafond (article 4) et de superficie nette éclairante (article 10), ce qui ne peut être accepté. De par leur disposition et aménagements, ils présentent peu de qualités d'habitabilité ;
- Afin de respecter les normes d'habitabilité en vigueur aujourd'hui, une modification des façades est nécessaire, ce qui ne peut s'envisager au regard de la conservation patrimoniale de l'ensemble harmonieux que forment les maisons n°30 au n°36; De plus, il y a lieu de préserver la typologie architecturale de la maison ;

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

○ en matière de programme :

- La demande propose de supprimer un appartement et de transformer les trois autres logements existants afin de proposer un aménagement comme suit :

- Un triplex (94,00m<sup>2</sup>) à deux chambres sera aménagé dans l'annexe entresol, et situé en façade arrière. Au sous-sol sera aménagé les espaces de vie, au rez-de-chaussée se trouvera une chambre et un bureau et au premier étage sera aménagée une suite parentale. Ce logement sera accessible par le rez-de-chaussée, il présente une façade arrière et une façade latérale droite peu lumineuse dû à sa promiscuité avec la limite mitoyenne de droite et son imposant mur latéral. De ce fait, ce logement est majoritairement mono-orienté et présente de nombreux manquements en matière de normes minimales d'habitabilité;
- L'appartement une chambre traversant (41,50m<sup>2</sup>) dit "studio" sur les plans, est aménagé au rez-de-chaussée avec un salon/cuisine en façade avant et un espace chambre/bureau en façade arrière. Une verrière permet d'apporter de la lumière naturelle dans la chambre et une terrasse a été aménagée en façade arrière lui permettant de bénéficier d'un espace extérieur;
- Un duplex à trois chambres (115,00m<sup>2</sup>) traversant, s'implante au premier étage avec les espaces de vie et au second étage avec les espaces de nuit. La troisième chambre se situe en mezzanine, sous faîte;

- Ces aménagements sont mieux répartis par rapport à la situation existante de fait. Toutefois, ces logements ne respectent pas le titre II du Règlement Régional d'Urbanisme :

- L'article 4 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme impose une hauteur sous-plafond de 2,50m minimum pour les locaux habitables, cuisine comprise;
  - Le triplex ne respecte pas cet article en ce que la salle à manger ainsi que la cuisine présentent une hauteur de 2,23m (hors coupole);
  - Le duplex présente une chambre, située au deuxième étage, en façade avant, avec une hauteur sous-plafond de 2,35m au lieu de 2,50m;
- L'article 10 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme impose une superficie nette éclairante est de minimum 1/5ème de la superficie plancher pour les locaux habitables;
  - Le triplex présente un salon (22,15m<sup>2</sup>) au niveau du sous-sol avec une superficie nette éclairante de 3,30m<sup>2</sup> au lieu de 4,43m<sup>2</sup>; La chambre principale (14,00m<sup>2</sup>) est éclairé par une fenêtre située en façade arrière avec 2,36m<sup>2</sup> de superficie nette éclairante au lieu de 2,80m<sup>2</sup>;
  - Le studio présente des espaces fragmentés qui le placent comme un appartement à une chambre. Il se compose d'un espace salon (17,55m<sup>2</sup>) éclairé par une fenêtre située en façade avant avec 3,36m<sup>2</sup> de superficie nette éclairante au lieu de 3,51 m<sup>2</sup>. L'espace de la chambre (20,07m<sup>2</sup>) est éclairée par une verrière située en façade arrière avec une superficie nette éclairante de 6,48m<sup>2</sup>, cependant, elle est encadrée entre deux constructions qui limitent son apport en lumière naturelle;
  - Le duplex présente une salle à manger et un salon (37,45m<sup>2</sup>) avec un apport total en superficie nette éclairante de 4,52m<sup>2</sup> au lieu de 7,49m<sup>2</sup>. La chambre principale (14m<sup>2</sup>), située en façade arrière, présente une superficie nette éclairante de 1,48m<sup>2</sup> au lieu de 2,80m<sup>2</sup>. La chambre secondaire (13,15m<sup>2</sup>) située en façade avant, est éclairée par une lucarne, présentant une superficie nette éclairante de 0,59m<sup>2</sup> au lieu de 2,63m<sup>2</sup>;

- Afin de se conformer à ces articles, les travaux de rénovation semblent trop importants et porteraient atteinte à la typologie architecturale de la maison qui fait partie d'un ensemble cohérent;

- De ce fait, il y a lieu de réduire les unités de logements afin de limiter les interventions en façade avant et de respecter la typologie de la maison;

○ en matière d'implantation et de gabarit :

- Le projet propose d'agrandir une fenêtre située en façade arrière afin d'avoir suffisamment de lumière naturelle dans la chambre principale du triplex;

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



- Le projet prévoit d'aménager une toiture végétale sur les toitures plates existantes, situées en façade arrière;
- Une terrasse sera également aménagée afin d'offrir un espace extérieur au "studio" situé au rez-de-chaussée;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
  - La façade avant de la maison a été modifiée sans demande de permis préalable :
    - Les briques de parement ont été peintes en blanc et le soubassement a été peint en bleu foncé;
    - Les châssis bois des fenêtres ont été peints en bleu foncé;
    - La porte d'entrée et la fenêtre, située au rez-de-chaussée, ont été remplacées. L'imposte située au-dessus de la porte d'entrée a été condamnée;
  - Ces travaux portent atteinte à l'ensemble harmonieux que forment la maison n°30 à la maison n°36;
  - Afin de respecter cet ensemble, il y a lieu de revenir à la situation de droit;
  - La demande prévoit d'installer des gardes corps en sur les fenêtres situées au premier étage de la façade avant, ce qui ne peut s'envisager car cela dénature l'ensemble que forme la maison avec son environnement bâti ;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de la prescription générale 0.12 du PRAS - modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement :
  - Une division de logements a été effectuée entre 1973 et 1990;
  - Cette division aurait dû faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme car une modification structurelle a été effectuée en ce que les annexes ont été transformées et l'escalier principal a été remplacé;
  - Les appartements aménagés auraient dû respecter la réglementation en vigueur à l'époque de la division, c'est-à-dire le Règlement général de la bâtisse de l'Agglomération de Bruxelles (1975) en terme de hauteur sous plafond (article 16) et de la superficie nette éclairante (article 19);
  - Or, la division déroge à ces articles en ce que :
    - L'appartement à une chambre, nommé "studio" sur les plans ne respecte pas l'article 16 en ce qu'il présente des espaces de vie au niveau rez-de-jardin avec une hauteur sous-plafond de 2,23m au lieu de 2,60m;
    - Le studio traversant, situé au rez-de-chaussée, ne respecte pas l'article 19 en ce que les pièces de vie ne bénéficient pas de suffisamment de lumière naturelle;
    - L'appartement triplex à trois chambres, implanté au niveau des étages supérieurs ne respecte l'article 16 en ce que la chambre secondaire présente une hauteur sous-plafond de 2,35m au lieu de 2,60m; De plus, l'appartement ne respecte pas l'article 19 concernant les superficies nettes éclairantes en ce que les espaces de vie sont peu éclairés;
  - Cette demande de mise en conformité ne peut donc s'envisager en ce que les studios sont peu qualitatifs et l'appartement à trois chambres est peu éclairé;
  - Aujourd'hui, le projet prévoit de transformer l'ensemble de la maison et de supprimer un logement afin d'aménager trois appartements (dont un mono-orienté) dans un volume construit à l'origine pour abriter une maison unifamiliale;
  - De plus, ces nouveaux logements dérogent également au titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en terme de hauteur sous plafond (article 4) et de superficie nette éclairante (article 10);
  - Afin de respecter les normes en vigueur aujourd'hui, il faudrait effectuer des modifications sur les façades, ce qui ne peut s'envisager au regard de la conservation de l'ensemble harmonieux que forment les maisons n°30 au n°36;
  - De plus, la façade arrière a déjà subi des modifications qui demeurent toujours insuffisantes pour répondre à la réglementation;
  - Pour toutes ces raisons, l'aménagement de trois unités d'appartement dans cette maison unifamiliale ne peut s'envisager;
  - Il y a lieu de réduire le nombre d'appartement et réaménager l'ensemble afin de mieux respecter la typologie architecturale;

Pour toutes ces raisons, l'aménagement de trois unités d'appartement ne peut s'envisager tel que proposé.

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

**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 05/10/2022**  
**objet n° 10**

**Dossier 16-46519-2022 - Enquête n° 159/2022**

**Demandeur : Monsieur et Madame Raphael Atlan et Vanessa Tugendhaft**

**Situation : Avenue des Sorbiers 23**

**Objet : construire une maison unifamiliale, aménager une piscine non couverte, et abattre 11 arbres à haute tige**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46519-2022 introduite, en date du 16/06/2022, par Monsieur et Madame Raphael Atlan et Vanessa Tugendhaft;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à construire une maison unifamiliale, aménager une piscine non couverte, et abattre 11 arbres à haute tige sur le bien sis avenue des Sorbiers 23;

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°48bis&ter - Quartier Sud/Est - approuvé par AGRBC en date 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 :

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

o PPAS n° 48bis&ter - densité bâtie dans la zone d'implantation avant - art. 1.2;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 29/08/2022 au 12/09/2022 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

o *Le propriétaire du terrain mitoyen arrière n° 126 avenue des Aubépines, fait les observations suivantes :*

o *Dans la "note explicative" accompagnant le dossier de demande de permis, il lit qu' "Une nouvelle haie est prévue sur le pourtour de la parcelle". Propriétaire de la maison et du terrain sis au 126 avenue des Aubépines (H55d71), la haie du fond de son jardin est mitoyenne avec le terrain du 23 avenue des Sorbiers. A l'occasion des discussions avec Marc Godeau, le géomètre qui a procédé au relevé du terrain (du 23 av. des Sorbier donc), il avait constaté ensemble la mitoyenneté de la haie qui sépare le 23 av. des Sorbiers et le fond de son jardin. Cette haie est d'ailleurs reprise comme telle sur le projet de plan qu'il a reçu de Monsieur Godeau. Or, il s'agit d'une haie ancienne, constituée de variétés locales: aubépines, charmes, cerisiers. Elle abrite une faune nombreuse, oiseaux, écureuils, occasionnellement un hérisson, qui profite de sa protection et qui apprécie ses fruits en saison. Certains arbres la constituant ont d'ailleurs des caractéristiques qui les qualifie de "haute tige" au regard du règlement communal. De plus, cette haie a une valeur sentimentale à ses yeux, puisqu'elle était le théâtre de ses jeux d'enfant et que, cinquante ans plus tard, elle est celui du jeu de ses enfants. Il s'oppose donc très fermement à son remplacement. Il peut évidemment comprendre que des choix esthétiques différents puissent mener les propriétaires du 23 av. des Sorbiers à préférer un autre type de haie, mais dans ce cas il leur serait bien évidemment possible de la doubler par une autre haie plus adaptée à leurs goûts, sans que cela ne pose problème au vu de la taille du terrain;*

o *Le propriétaire du terrain mitoyen arrière n° 120 avenue des Aubépines, fait les observations suivantes :*

o *Il formule des réserves quant à la limite de propriété pour ladite partie mitoyenne qui présente une modification de son tracé sur les plans (actuel et projeté);*

o *Par ailleurs il est mentionné dans « Note explicative » qu'une nouvelle haie est prévue sur le pourtour de la parcelle. Il existe actuellement une haie naturelle mitoyenne datant de quelques décennies (formant par ailleurs un écran visuel composée de différentes essences d'arbustes) qu'il serait extrêmement dommageable de remplacer par une nouvelle haie qui mettra des années à se densifier pour parvenir à un écran visuel efficace sans compter que cela va inévitablement perturber oiseaux et petits animaux qui y trouvent refuge. Il s'oppose donc au remplacement de cette haie et suggère aux propriétaires du 23 Sorbiers d'implanter leur nouvelle haie comme un second rideau de l'existant. J'ose espérer qu'ils seront sensibles à ma position;*

o *Je trouve que dans l'ensemble c'est un très beau projet, harmonieux et qualitatif, tout en étant respectueux de l'environnement qui lui est cher dans ce quartier vert et résidentiel de Uccle;*

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

16/06/2022 : dépôt de la demande;

+1j (01/08/2022) : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

08/08/2022 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis des instances à consulter dans le cadre de la procédure : VIVAQUA;

29/08/2022 au 12/09/2022 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

05/10/2022 : 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 08/08/2022 et émis le 05/09/2022 :

**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 d'aménagement comprend l'abattage de 11 arbres de haute-tige de 50 à 210 cm de circonférence.
- Ceux-ci concernent trois sapins, un châtaignier, un if, un hêtre et 5 noisetiers multi-troncs.
- Le projet prévoit la conservation de 19 arbres de haute-tige de 30 à 315 cm de circonférence.
- 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 prévoit la replantation de 6 arbres de haute-tige. Le Service Vert impose de prévoir trois sujets supplémentaires et que la force de ces replantations soit de 12/14 cm de circonférence à la plantation.
- Conformément aux prescriptions du PPAS 48 Bis & Ter ces replantations devront permettre la délimitation de la parcelle vis-à-vis des propriétés voisines ainsi que de l'espace public.
- Le Service Vert recommande fortement 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, Marronnier, Merisier, Noyer, Orme, Peuplier, Pommier, Poirier, 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.

### **Haies :**

Modalités :

- Le projet d'aménagement prévoit la plantation de haies mitoyennes sur l'ensemble des limites de la parcelle.
- Conformément aux prescriptions du PPAS 48 Bis & Ter celles-ci doivent être constituées de haies vives de 1,80 m de hauteur maximum, et étayées de fils lisses ou treillis métallique. Les clôtures en bois sont également autorisées.
- Le Service Vert impose que la force de ces plantations arbustives soit d'au moins 150 cm de hauteur à la plantation, ceci afin de permettre une délimitation optimale du site dès la fin des travaux.
- Dans un souci de développement de la biodiversité et de prophylaxie vis-à-vis de la prolifération des agents ravageurs (maladies, champignons, parasites etc.) les alignements monospécifiques sont à proscrire. Il convient dès lors de proposer une palette mixte composées d'au moins trois essences différentes pour chacun des alignements de haies proposés ou à prévoir.
- Le Service Vert recommande fortement 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 de plants de haie 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 :
- **Haies:** Aubépine, Bourdaine, Buis, Charme, Cornouiller, Erable champêtre, Fusain, Hêtre, Houx, Néflier, Orme champêtre, Viorne, Troène, etc.

### **Massifs de plantations :**

Modalités :

- Hormis les arbres et les haies le projet ne renseigne pas sur l'aménagement paysager général du site et sur les potentiels massifs de plantations prévus. Conformément aux prescriptions du PPAS 48 Bis et Ter un plan paysager complet est dès lors obligatoirement à prévoir, celui-ci devant notamment renseigner les implantations et compositions des massifs arbustifs.
- Pour la sélection des futures plantations le Service Vert recommande fortement 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 arbustes 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 :
- **Arbustes :** Amélanchier, Aubépine, Argousier, Baguenaudier, Chèvrefeuille, Clématite, Cornouiller, Daphné, Epine-vinette, Erable, Genêt, Hibiscus, Hortensia, Lierre, Lilas, Noisetier, Prunus, Saule, Spirée, Sureau, Viorne, etc.

### **Toitures vertes :**

Modalités :

- Le projet d'aménagement prévoit la plantation d'une toiture végétalisée sur un ou plusieurs volumes de toitures plates projetées
- Ces plantations doivent être composées d'essences indigènes possédant un système racinaire et un développement adapté à ce type d'aménagement.
- L'aménagement de ces toitures végétalisées devra respecter les normes de sécurité incendies des toitures vertes, à savoir un compartimentage des zones de végétation par des matériaux inertes, non-organiques (dalles en pierre, sable, gravier, etc.) ainsi

qu'une composition de substrat à base de matériaux incombustibles (min. 60mm). Se référer aux arrêtés du Roi du 19 décembre 1997 et du 4 avril 2003 pour plus d'informations.

#### **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.
- 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.

#### **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 sollicité en date du 08/08/2022 et émis le 16/09/2022 : pas de conditions de modifications;

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

- l'avis de Vivaqua sollicité en date du 08/08/2022 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 :**

- Le quartier dans lequel se situe la demande est bâti par des maisons d'habitation implantées dans la verdure;
- La parcelle sur laquelle porte la demande est issue d'une division d'un terrain plus vaste, lequel comporte une maison d'habitation (n° 23 avenue des Sorbiers);
- La nouvelle parcelle se situe sur la droite. Elle présente une déclivité faible, plusieurs arbres à haute tige et deux zones de bâtisse selon le prescrit du PPAS n° 48bis&ter;
- La parcelle voisine de droite est bâtie par une maison d'habitation implantée en ordre ouvert, et à proximité de la limite séparative;
- Les parcelles arrières n° 120 et 126 avenue des Aubépines sont bâties par des maisons sur terrains de fond;

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

- construire une maison unifamiliale, aménager une piscine non couverte, et abattre 11 arbres à haute tige

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

- le projet s'inscrit dans les objectifs de développement urbain dans ce quartier couvert par le PPAS n° 48bis&ter;
- la nouvelle construction, contemporaine, s'implante à l'avant de la parcelle, de sorte à ne porter atteinte que très légèrement à la zone de bâtisse arrière;
- la construction respecte les gabarits et implantations prescrits par le PPAS, ce qui permet une transition paysagère entre les parcelles de sorte à faire cohabiter des constructions de typologies différentes;
- le projet prévoit des aménagements paysagers succincts pour l'ensemble de la parcelle, et notamment pour la zone de recul, tout en nécessitant l'abattage de 11 arbres à haute tige;

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

###### **en matière de programme :**

- Le projet prévoit la construction d'une maison unifamiliale, de typologie contemporaine, et abritant notamment des espaces de travail et 4 chambres à coucher. Les espaces en sous-sol sont consacrés aux garages et usages de loisirs;
- Les volumes sont sobres et couverts par une toiture plate. Les façades seront ouvertes de pierre naturelle grise et les menuiseries extérieures seront en aluminium thermolaqué de ton gris foncé, ce qui est compatible avec l'environnement paysager et bâti du bien;
- La nouvelle construction propose une architecture simple dans sa réalisation et sereine dans la proportion de ses volumes, le minimalisme de ses formes et les matériaux mis en œuvre;
- La villa aura des toitures plates et végétalisées faisant office de tampon d'eau pluviale et apportant une meilleure inertie à l'ensemble;
- Le gabarit abritant le garage en partie basse tend à complexifier la lecture volumétrique de l'ensemble et engendre des déblais relativement importants ;

###### **en matière d'implantation et de gabarit :**

- Le projet s'inscrit dans la zone de bâtisse et le gabarit R+1 reste sous la limite de 45° par rapport aux limites mitoyennes, tels que prescrits par le PPAS en vigueur;
- Dans les 40 premiers m la hauteur de bâtisse ne dépasse pas les 10,5m (max 7,82m) au-delà des 40m elle ne dépasse pas les 7m (max 4,42m);

- Un accès piéton ainsi qu'un accès carrossable sont aménagés depuis la voirie. L'accès carrossable se compose d'une rampe descendante de 4% sur les 5 premiers mètres puis d'une pente de 10,5% pour atteindre la zone de manœuvre et l'accès au garage. Le garage est implanté à mis niveau entre le rez-de-chaussée et le sous-sol, limitant ainsi les déblais nécessaires à l'accès;
- Les deux portails à rue auront une hauteur de 1,60m et seront ajourés verticalement;
- Le projet comprend également l'implantation d'une piscine au-delà des 40m et toujours dans la zone de bâtisse. L'emprise au sol totale du projet est de 378m<sup>2</sup> ce qui équivaut à un taux d'emprise de 0,135;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - Le projet est accompagné d'un plan d'aménagement paysager et limite les abattages d'arbres à haute tige;
  - La zone de recul sera également aménagée de manière paysagère et les chemins d'accès seront réalisés en pavés drainants;
  - Le projet comprend également l'implantation d'une piscine au-delà des 40m et toujours dans la zone de bâtisse. Cette intervention s'accorde avec l'usage récréatif du jardin et est assez limitée en termes de profondeur et d'emprise des terrasses périphériques. L'emprise au sol totale du projet est de 378m<sup>2</sup> ce qui équivaut à un taux d'emprise de 0,135;
  - Le projet nécessite l'abattage de 11 arbres sur les 30 existants. Aucun arbre de la propriété n'est actuellement repris dans l'inventaire des arbres remarquables;
  - L'abattage ne concerne que les arbres sur et à proximité directe de l'implantation de la construction. Les arbres à front de voirie et en fond de parcelle sont donc conservés et leur intégrité sera protégée pendant toute la durée du chantier et ce dans les règles de l'art.
  - Le projet prévoit la plantation de 6 nouveaux arbres indigènes à hautes et moyennes tiges;
  - Une nouvelle haie périphérique sera plantée / complétée;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - La nouvelle construction dispose d'un garage pour 2 voitures et 2 emplacements de stationnement seront aménagés au sein de la zone de recul, tel que le permet le PPAS, mais limitant les zones paysagères de cette zone;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
  - L'ampleur du projet engendre l'application du Règlement Communal d'Urbanisme relatif à la gestion des eaux de pluie, et en respecte les principes;
  - Une toiture verte ainsi qu'un dispositif d'infiltration viennent compléter les infrastructures de gestion tels que la citerne de récupération des eaux de pluie et le bassin d'orage;
  - Il est prévu dans le système de gestion des eaux pluviales une citerne de 10m<sup>3</sup> (minimum requis 4m<sup>3</sup>) ainsi qu'un bassin d'orage de 14m<sup>3</sup>;
  - Les eaux de citerne seront réutilisées pour l'entretien domestique et pour l'irrigation du jardin. Les eaux du bassin d'orage seront évacuées via un réseau d'infiltration directe dans le sol;
- en matière de gestion technique de la piscine :
  - Il est prévu que le trop plein d'eau de la piscine soit raccordé au bassin d'orage et son système d'infiltration. Chaque vidange nécessitera au préalable l'arrêt de chlorination pendant au moins 15 jours;
  - Les eaux de nettoyage du filtre, considérées comme eaux grises, sont quant à elles raccordées à l'égout;
  - La piscine sera chauffée par un système de pompe à chaleur (type DAIKIN\*), avec une puissance d'ensemble inférieure à 5kw. Le système comprend un fluide frigorigène type R32, le plus écoénergétique du marché actuel;
  - Pour une meilleure efficacité les échangeurs seront placés en extérieur et seront équipés de capots visuel/acoustique type Climeon pour, entre autre, limiter les nuisances sonores à maximum 30db. Néanmoins, ces installations nécessitent d'être intégrées à l'enveloppe du nouveau bâtiment afin de palier à toute nuisance éventuelle;
  - Un volet solaire est également envisagé pour limiter la consommation énergétique. Un éclairage immergé et doux est envisagé pour éclairer la piscine;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, relatif à l'application de l'article 126§11 du CoBAT : dérogations à un PPAS :
  - art. 1.2 : densité bâtie sur la zone avant de la parcelle:
    - la densité bâtie maximale pour la zone avant de la parcelle est dépassée en ce que le projet prévoit une construction hors sol de 559 m<sup>2</sup> alors que le bâti sur cette zone est limitée à 407 m<sup>2</sup>, ce qui est peu significatif;
    - néanmoins, on peut observer que la totalité de la parcelle peut accueillir une construction hors sol de 770 m<sup>2</sup> et que dès lors la densité bâtie sur l'ensemble de la parcelle est respectée;

- cette méthode de calcul en distinguant les 2 zones de bâtisse, a le mérite d'être mathématique et vérifiable de façon contradictoire, et d'assurer un traitement équitable des demandes, selon que la partie « endéans les 40 mètres » ou celle « au-delà des 40 mètres » est plus importante que l'autre, ou selon l'intérêt, pour maintenir le caractère d'habitat dans la verdure (donnée essentielle du plan particulier d'affectation du sol), de ne pas bâtir (ou de moins bâtir) dans l'une des deux zones. En complément de cette approche, le respect des gabarits relatifs à chacune des deux zones (gabarit moindre en intérieur d'îlot) reste d'application, le plan particulier d'affectation du sol ayant pour objectif, pour les immeubles de fond de parcelle, que le couvert végétal ait la préséance sur le bâti. En ce sens, le projet se conforme au prescrit du PPAS en matière d'implantation et de gabarit, ce qui permet d'assurer la conservation du couvert végétal;
- toutefois le projet nécessite d'être revu dans son ensemble en y intégrant des aménagements paysagers

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

- revoir l'ensemble des aménagements paysagers de la parcelle, en limitant de manière significative les terrasses et zones imperméabilisées et en privilégiant la pleine terre. Il y a également lieu d'intégrer à ces aménagements, les dispositifs d'infiltration de gestion des eaux de pluie;
- renoncer à l'aménagement des espaces de stationnement en zone de recul au profit de zones de pleine terre complétant les aménagements paysagers de l'ensemble de la parcelle;
- améliorer l'intégration du volume abritant le garage en relevant le niveau de la dalle inférieure et en abaissant le niveau du rez à l'arrière, et en adaptant les niveaux des terres en conséquence sur la périphérie de l'immeuble;
- Répondre aux conditions émises par le Service Vert;
- Renoncer au remplacement de la haie périphérique et la maintenir, voire la compléter, pour préserver la biodiversité;
- Veiller à localiser les installations techniques liées au fonctionnement de la piscine, au sein de la maison;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le projet de construction peut s'envisager dans une certaine mesure;
- d'être accessoires en ce que le projet sera davantage intégré à son environnement bâti et paysager;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite;

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

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

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

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

**Avis FAVORABLE unanime et conditionnel** de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au plan particulier d'affectation du sol - et 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 05/10/2022**  
**objet n° 11**

**Dossier 16-46369-2022 - Enquête n° 160/2022**

**Demandeur : Madame Monique Gautier de Rasse**

**Situation : Avenue Jean et Pierre Carsoel 100 bte 20**

**Objet : supprimer un appartement au rez-de-chaussée et le remplacer par un cabinet paramédical**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46369-2022 introduite, en date du 04/03/2022, par Madame Monique Gautier de Rasse;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à supprimer un appartement au rez-de-chaussée et le remplacer par un cabinet paramédical sur le bien sis avenue Jean et Pierre Carsoel 100 bte 20;

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 les lots n°3 et n°4 du permis de lotir (PL) n°67 octroyé par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date du 29/10/1964 et non périmé pour les lots sur lequel porte la demande, et y déroge;

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

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

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 permis de lotir :
  - non-respect du point « Destination », en ce que le projet prévoit le remplacement d'un appartement 3 chambres au rez-de-chaussée par un équipement d'intérêt collectif de type cabinet de kinésithérapie;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 29/08/2022 au 12/09/2022 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 :**

04/03/2022 : dépôt de la demande;

08/07/2022 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

18/07/2022: réception des compléments;

18/07/2022 +1j (12/08/2022) : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

25/08/2022 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU

29/08/2022 au 12/09/2022 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

05/10/2022 : séance publique de la Commission de concertation;

**CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES**

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 22/08/2022 et émis le 02/09/2022 et joint à la demande;

**MOTIVATION DE L'ACTE**

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par une fonction principalement résidentielle. Toutefois, le quartier se compose également d'équipements d'intérêt collectif accueillant des professions libérales de type dentistes, cardiologues, médecins généralistes,...;
- Dans ce quartier, la rue, l'avenue Jean et Pierre Carsoel se présente comme une voirie large sur laquelle des rails de tram sont aménagés (ligne 92);
- La parcelle cadastrée Section D division 2, n°H5 P0003, sur laquelle porte la demande se compose :

- d'une zone de recul délimité par des murets bas et aménagé en grande partie en pleine terre. Seuls les chemins d'accès sont imperméabilisés;
- d'une zone de retrait latérale aménagé avec une rampe d'accès menant au parking souterrain;
- d'une zone de cours et jardin aménagé avec des plantations;
- L'immeuble n°100 sur lequel porte la demande se compose de logements et d'un bureau au rez-de-chaussée. Ce dernier n'a pas fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme. L'immeuble s'implante en recul de l'alignement et présente un gabarit R+4 avec le dernier étage en retrait du plan de façade. Des terrasses creusées sont aménagés en façade à rue. Sa typologie architecturale se compose d'un parement en mulot lisse émaillé de teinte gris bleu, de béton blanc bouchardé, de panneaux en glasal de teinte foncé;
- L'immeuble de droite (n°102) est la copie conforme de l'immeuble visé par la demande en terme de typologie architecturale, de gabarit, d'implantation et de fonction;
- L'immeuble de gauche (n°1) présente une typologie architecturale similaire à celle de l'immeuble voisin visé par la demande. Il s'implante également en recul de l'alignement et présente une densité bâtie plus importante;

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

- La suppression de l'appartement 3 chambres de gauche en façade avant et son remplacement par un équipement d'intérêt collectif de type cabinet de profession libérale (kinésithérapie);
- La modification intérieure de ce nouvel équipement;
- La modification de la division de châssis en façade avant au niveau du rez-de-chaussée;

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

- Le programme de l'immeuble est modifié par la création d'un cabinet de kinésithérapie;
- Le gabarit de l'immeuble est inchangé;

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

- Considérant que l'immeuble se situe dans un quartier principalement résidentiel mais qu'il accueille également quelques équipements d'intérêts collectif;
- Considérant que la suppression d'un seul logement et son remplacement par un cabinet de kinésithérapie ne porte pas préjudice à la fonction principale du quartier et de l'immeuble;
- Considérant que cette nouvelle fonction offre un service complémentaire dans un quartier peu mixte;
- Considérant que dans l'acte de base de l'immeuble, il a été autorisé d'y aménager une profession libérale sans toutefois porter atteinte à la quiétude de l'immeuble;
- Considérant qu'un cabinet de kinésithérapie est une fonction ne générant pas d'incidence notable sur les logements et est éventuellement réversible

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

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

- La suppression d'un logement dans un immeuble comportant 20 logements en vue de son remplacement par un cabinet de kinésithérapie ne porte pas préjudice à la fonction principale de l'immeuble et est compatible avec cette fonction;

**En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de l'article 126§11 du CoBAT et la dérogation au permis de lotir :**

- La prescription 0.7. du PRAS précise que *"Dans toutes les zones, les équipements d'intérêt collectif ou de service public peuvent être admis dans la mesure où ils sont compatibles avec la destination principale de la zone considérée et les caractéristiques du cadre urbain environnant."*;
- Le contexte alentour dans lequel s'inscrit l'immeuble visé par la demande se compose d'un même type d'équipement d'intérêt collectif; à savoir médical mais il propose une diversité de professions libérales dans ce domaine. Dès lors, la mise en place d'un cabinet de kinésithérapie renforce cette offre et n'entraîne pas de conséquence notable sur la fonction principale de l'immeuble et du quartier en général;

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, avec octroi de la dérogation au permis de lotir.



**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 05/10/2022**  
**objet n° 12**

**Dossier 16-46380-2022 - Enquête n° 165/2022**

**Demandeur : S.P.R.L. URBAN PROMOTIONS c/o Monsieur Dimitri Callens**

**Situation : Rue Vanderkindere 170 - 176**

**Objet : mettre en conformité la transformation et l'extension d'un immeuble de commerce et création de 17 logements aux étages. Modification du permis d'urbanisme périmé n°16-41634-2014**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46380-2022 introduite, en date du 16/03/2022, par la S.P.R.L. URBAN PROMOTION c/o Monsieur Dimitri Callens;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité la transformation et l'extension d'un immeuble de commerce et création de 17 logements aux étages - Modification du permis d'urbanisme 16-41634-2014 périmé sur le bien sis rue Vanderkindere 170 - 176;

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

**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 de nature à porter atteinte à l'intérieur de l'ilot;
- 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;
- application de la prescription particulière n°22.2 du plan régional d'affectation du sol, en matière de superficie de plancher des commerces comprise entre 1000m<sup>2</sup> et 2500m<sup>2</sup> en liseré de noyau commercial;

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

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 29/08/2022 au 12/09/2022 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé :

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *densité bâtie*
- *nombre de logements et gabarits excessifs*
- *pas de parkings*
- *pas de garantie sur la stabilité*
- *impact d'ensoleillement sur l'immeuble voisin de droite*

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

16/03/2022 : dépôt de la demande;

28/04/2022 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

26/07/2022: réception des compléments;

26/07/2022 +1j (09/09/2022) : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

25/08/2022 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU et des instances à consulter dans le cadre de la procédure : VIVAQUA

29/08/2020 au 12/09/2022 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

05/10/2022 : 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 25/08/2022, et émis en date du 30/09/2022 :

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

#### **Gestion des eaux pluviales sur la parcelle**

Les principes généraux suivants s'appliquent aux projets de nouvelle construction ou de reconstruction totale d'une emprise au sol supérieure à 30 m<sup>2</sup>. Les principes prioritaires de gestion des eaux pluviales consistent à :

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

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

Reconstruction totale d'une emprise au sol supérieure à 30 m<sup>2</sup> : les eaux pluviales à gérer au minimum sont celles recueillies par l'ensemble des surfaces imperméabilisées du projet.

Reconstruction partielle d'un bâtiment, reconstruction d'emprise au sol comprise entre 30 et 100 m<sup>2</sup> : les eaux pluviales à gérer au minimum sont celles recueillies par la moitié des surfaces imperméables projetées du bâtiment.

#### **Dispositif de gestion :**

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

Ce dispositif de gestion sera composé des deux éléments suivants :

- a) Une citerne de récupération des eaux de pluie de toiture permettant la réutilisation de l'eau pour un usage domestique, dimensionnée pour contenir au minimum 33 l/m<sup>2</sup> de surfaces de toiture en projection horizontale au sol. Son trop-plein est dirigé vers un dispositif de stockage temporaire.
- b) Un dispositif de stockage temporaire pouvant être constitué d'une ou plusieurs unités qui dans leur globalité répondent à l'ensemble des conditions du présent paragraphe, c'est-à-dire conçu de manière à permettre l'infiltration et l'évapotranspiration, dimensionné pour contenir au minimum 33 l/m<sup>2</sup> de l'ensemble de surfaces imperméabilisées du projet en projection horizontale au sol, équipé d'un trop-plein dirigé vers l'exutoire choisi selon l'ordre de priorité décrit ci-après, sauf en cas de prise de mesures compensatoires justifiant son absence.

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

Un ouvrage de rétention temporaire d'eau pluviale d'un volume égal ou supérieur à 10 m<sup>3</sup> est une installation classée devant faire l'objet d'une déclaration de classe 3 ou devant être intégrée à un permis de classe supérieure s'il est nécessaire. Dans le cas d'un ouvrage de temporisation combiné avec une citerne de récupération, seule la contenance effective de rétention temporaire sera prise en compte.

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

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

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

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

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

Total des surfaces imperméabilisées en projection horizontale compris entre 100 et 10 000 m<sup>2</sup> : le diamètre de l'orifice d'ajutage de l'ouvrage de temporisation ne peut excéder 40 mm.

Quant à l'espace public :

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

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

Quant à la présente demande :

La proposition n'est pas conforme au Règlement Communal relatif à la Gestion des Eaux. En effet, la mention à la page 3 de la note explicative que "la dalle existante du R+1 est démolie sur l'emprise du nouveau bâtiment et des terrasses à l'arrière et remplacée par une nouvelle prédalle en béton" révèle clairement que 438 m<sup>2</sup> seront reconstruits, ce que confirme la présence de nouvelles colonnes sur les plans du sous-sol et du rez-de-chaussée. En conséquence, le projet est soumis à l'application de l'article 11 du Règlement Communal d'Urbanisme relatif à la Gestion des Eaux.

Il est demandé de corriger les plans en y représentant un schéma de gestion des eaux pluviales conforme au Règlement dont résumé ci-dessus : les eaux pluviales de l'immeuble à appartements doivent être récupérées dans une citerne dimensionnée à raison de 33 L/m<sup>2</sup> de toitures y raccordés (soit un minimum de 14.500 litres pour l'immeuble à appartements), dont le trop-plein est temporisé dans un bassin d'orage de même contenance que la citerne (soit 14.500 litres aussi), avant rejet à l'égout via un ajutage de 40 mm maximum de diamètre. La proposition de 4.000 litres de citerne et 6.000 litres de bassin d'orage est donc nettement insuffisante.

Quant aux entrepôts à conserver : étant donné que leur superficie n'est pas augmentée, et à la condition que les travaux envisagés ne résultent pas en une reconstruction, même à l'identique, le demandeur est invité – sans obligation réglementaire – à gérer leurs eaux pluviales de manière durable en s'inspirant des prescriptions ci-dessus, en prévoyant citerne et bassin d'orage pour une capacité respective de 25.000 litres.

Contacts utiles :

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

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

### **Adaptation des seuils au trottoir public**

Principes généraux :

- Il est interdit de modifier le profil en long du trottoir, notamment pour les besoins du raccordement des accès privés au trottoir. Le rattrapage de niveau éventuel entre le trottoir et les seuils sera exécuté exclusivement sur le domaine privé.
- La pente transversale ne pourra excéder en aucun cas les 2%, conformément au RRU.

Quant à la demande :

La note explicative précise en page 3 que "par rapport à la situation de droit, les vitrines sont avancées et alignées à la vitrine de droite. Cela donne plus d'uniformité à la partie des commerces et évite d'avoir des espaces perdus le long du trottoir". Il est aussi constaté sur le plan de façade (plan n° 13A) que les seuils d'accès aux commerces seront nettement plus haut que le trottoir, avec un maximum de ± 30 cm (profil en long du trottoir imprécis et flou sur le plan) pour le commerce 03. Or aucun plan incliné n'est prévu derrière les portes des commerces, alors que l'expérience révèle que la plupart des commerçants désirent faciliter l'accès aux PMR (ainsi qu'aux combis de marchandises) en sollicitant la modification de la pente transversale de trottoir, chose exclue par le Règlement Régional d'Urbanisme.

Il est donc redouté que le trottoir soit modifié de manière non réglementaire et sans autorisation en fin de chantier pour pallier l'absence de plan incliné à l'intérieur des commerces.

Il est demandé que le seuil de chaque commerce soit abaissé au niveau du trottoir et qu'un plan incliné soit aménagé à l'intérieur des locaux.

### **Stationnement**

Modalités :

Stationnement privé : le projet doit se conformer aux prescriptions du Titre 8 du Règlement Régional d'Urbanisme.

Toute modification de l'espace public nécessaire pour créer ou conserver un ou des emplacement(s) de stationnement le sera aux frais du demandeur.

Stationnement public : le projet sera étudié de manière à supprimer le minimum d'emplacements publics en voirie : la largeur de l'accès carrossable sera réduite au minimum requis pour le passage d'un véhicule au droit du garage (± 3 mètres).

L'auteur de projet veillera à ce que l'offre en stationnement à destination des visiteurs soit suffisante; si le stationnement en espace public s'avère déjà saturé, il est invité à aménager des emplacements de stationnement pour les visiteurs en espace privé.

Quant à la présente demande :

Il est regretté que le projet ne prévoie aucune possibilité de stationnement pour automobiles en espace privé et que le nombre d'emplacements pour vélos n'est que de 31 pour 17 logements et 3 commerces;

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

- l'avis de Vivaqua sollicité en date du 25/08/2022, et sera rendu en cours de procédure;

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 25/08/2022 et émis le 15/09/2022, et joint à la demande;

### **MOTIVATION DE L'ACTE**

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est mixte en commerces et logements, ce tronçon de la rue Vanderkindere étant affecté en liseré de noyau commercial par le plan régional d'affectation du sol;
- L'îlot est traversé par la limite communale entre Uccle et Forest;
- Dans ce quartier, la rue est à sens unique et le stationnement est autorisé des deux côtés;
- Le projet est situé à proximité directe de la place Vanderkindere, desservie par les lignes 3, 4, 7, 92 qui en font un lieu très bien desservi par les transports et un lieu d'échange intermodal, en connexion avec les stations Cambio et Villo !;
- L'immeuble n°170-176 sur lequel porte la demande présente un gabarit équivalent à R+2 pour partie et R+3+T pour le solde;
- Le permis d'urbanisme n°16-24438-1966 a porté sur la démolition des maisons et la construction d'un complexe commercial, dont les façades des étages, qui sont bâtis sur une faible profondeur, sont aveugles, du côté de la rue, dans une situation typique des années '60 pour ce type de projet;
- À l'arrière de cette façade aveugle se trouvent deux niveaux de bureaux accessoires au commerce, dont le 2ème étage est actuellement inoccupé, et au droit du n°170, le gabarit est plus élevé et comporte une toiture;
- Quant au bâti environnant, les immeubles voisins présentent un gabarit R+2 ou R+3;
- La parcelle est totalement bâtie;
- L'îlot comprend des parcelles totalement bâties et quelques parcelles qui comprennent de beaux arbres (rue Meyerbeer et avenue Albert);

**Considérant l'historique de la parcelle et le contexte de la présente demande, générée par le permis d'urbanisme n° 16-41634-2014 délivré en date du 19/05/2016 :**

**Considérant que la demande initialement introduite visait :**

- Le maintien des 3 commerces au rez-de-chaussée sur l'ensemble de la parcelle;
- La reconversion du site par la rehausse du gabarit en R+3+2niveaux dans la toiture;
- La démolition des bureaux aux étages (avec cependant le maintien de l'aile gauche 170);
- L'aménagement de 18 appartements aux étages et dans les combles;
- La création d'un accès séparé pour les logements;
- L'aménagement du sous-sol en locaux communs et caves,
- L'isolation par l'extérieur de la façade avant du n°170, à partir du 1er étage;

Considérant que la demande initialement introduite suscite les considérations générales suivantes :

- Le projet visait la disparition d'une construction d'un immeuble avec une « fausse façade » datant des années 1960, et proposait un programme de logements à construire au-dessus des structures existantes;

Considérant que la demande initialement introduite a suscité les considérations particulières suivantes :

○ en matière de programme :

- le sous-sol est peu profond au n°170, mais il couvre l'ensemble des parcelles du n°172 au n°176;
- le rez-de-chaussée comprend 3 commerces, qui ne font pas partie de la demande;
- au 1<sup>er</sup> étage, le projet propose 1 appartement de 3 chambres, 3 appartements de 1 chambre, 1 studio;
- au 2<sup>ème</sup> étage, le projet propose 1 appartement de 3 chambres, 3 appartements de 1 chambre, 1 studio;
- au 3<sup>ème</sup> étage, le projet propose 1 appartement de 3 chambres, 3 appartements de 1 chambre, 1 studio;
- aux 4<sup>ème</sup> et 5<sup>ème</sup> étages, le projet propose 3 duplex de 3, 2 et 1 chambre;
- chaque logement dispose d'une terrasse ou d'un balcon en façade arrière ou en façade avant en toiture;
- le parti de ne créer qu'une seule circulation verticale a pour conséquence qu'un grand nombre d'appartements ne sont pas traversants;

○ en matière d'implantation et de gabarit :

- le gabarit est rehaussé au niveau de celui du n°170 (R+3);
- le versant arrière de la toiture est légèrement rehaussé par rapport à la situation existante du n°170;
- aux 1<sup>er</sup>, 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étages : la profondeur suit celle du n°170 jusqu'à la mitoyenneté de droite, en dépassant celui-ci de 3 mètres;
- la toiture à versant dépasse de plus de 3 mètres le profil de la toiture plate voisine de droite;
- le fait de prendre le n°170 comme modèle de gabarit, la demande présente un gabarit imposant car le plus important de la rue, tant en hauteur qu'en profondeur;

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

- la parcelle est totalement bâtie;
- la toiture plate des commerces est aménagée en toiture verte et en terrasse pour les appartements du 1<sup>er</sup> étage;

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

- le stationnement est prévu par un contrat de stationnement sur le parking du magasin 'Carrefour', inoccupé en soirée et le dimanche;
- le projet situe 3 locaux pour vélos au sous-sol, accessible par l'ascenseur, ce qui est dangereux pour les utilisateurs et peu pratique, voire rébarbatif ou rédhibitoire pour les cyclistes quotidiens; l'ascenseur doit avoir une dimension suffisante pour pouvoir descendre aisément les vélos au sous-sol;

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

- le projet ne prévoit pas de citerne d'eau de pluie ni de bassin d'orage;

○ quant aux autres aspects propres à la demande :

- le projet ne précise pas la stabilité des étages par rapport au rez-de-chaussée et sous-sol maintenus. La demande telle qu'introduite ne permet dès lors pas de s'assurer que le projet peut maintenir le rez-de-chaussée et le sous-sol existant. La structure des colonnes doit être renforcée pour porter le projet aux étages,
- l'accès aux appartements depuis le rez-de-chaussée est relativement exigü et ne permet pas un stationnement aisé des vélos et des poussettes depuis l'espace public (uniquement situés en cave);
- la contrainte du projet est que la circulation verticale est située dans l'immeuble existant n°170. La présence des commerces ne permet pas de créer une seconde circulation verticale au rez-de-chaussée,
- l'accès aux stockages des commercial n'est pas séparé des caves logements,
- le projet vise 3 teintes d'enduit différentes dont la plus foncée pour l'extension, ce qui en façade avant est la portion la plus grande du projet. Cette teinte foncée va alourdir le volume proposé,

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

○ application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions):

- le gabarit est plus important que la construction voisine de droite,

- le gabarit du n°170 pris en référence n'est pas majoritaire dans les gabarits de la rue,
- la façade avant présente des saillies en volumes bâtis de 0.60 mètre de profondeur sur une largeur de 13.60 mètres, ce qui marque davantage la façade horizontalement que verticalement, comme c'est le cas pour certains immeubles de la rue, mais à l'encontre de l'expression du caractère traditionnel du parcellaire de cette rue,
- o application de la prescription générale 0.6 du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots):
  - le projet maintient l'emprise des commerces sur toute la parcelle alors que le projet la densifie fortement;
  - il améliore légèrement la situation existante de l'intérieur d'îlot en verdurant la toiture plate des commerces, mais la garantie de réalisation en cas de copropriété doit être fournie,
  - cependant le projet ne vise pas la rénovation ou le remplacement de la toiture plate; il n'est donc pas certain que la stabilité de la toiture existante permette un tel aménagement,
- o dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction):
  - les terrasses et l'escalier de secours sont plus profonds que les constructions attenantes,
- o dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur),
  - les combles sont plus hauts que la toiture plate voisine, ce qui crée des héberges importantes dans la perspective de la rue,

Considérant dès lors que le projet était trop imposant pour la parcelle;

Considérant que la faisabilité du projet n'était pas assurée;

Que le projet était muet quant à la structure des étages au travers des commerces et sous-sol existants;

Considérant que le grand nombre d'appartements non traversants découlait du parti de ne réaliser qu'une seule circulation verticale, alors qu'une seconde pourrait être organisée à partir du 1<sup>er</sup> étage,

Considérant que le gabarit du n°170 pris en référence était un des plus imposants de la rue,

Que dès lors l'extension renforçait ce caractère imposant pour la rue, et engendrait une héberge importante,

Considérant que l'oriel était fort large et ne suivait pas le caractère vertical des oriels présents dans la rue,

Que dès lors, un projet modifié devait :

- réduire la profondeur du projet à partir du 2<sup>ème</sup> étage à une profondeur équivalente à l'immeuble de droite,
- proposer une seconde circulation verticale à partir du 1<sup>er</sup> étage de sorte à proposer 4 appartements traversant à partir du 2<sup>ème</sup> étage,
- proposer un 4<sup>ème</sup> étage en recul à toiture plate sur toute la largeur du projet,
- adapter le programme en conséquence,
- proposer des enduits clairs pour l'ensemble de la façade,
- garantir la faisabilité de l'aménagement d'une toiture verte (engagement ou copropriété, ..),
- garantir la faisabilité structurelle (engagement ou copropriété,...),
- proposer un ascenseur suffisamment grand pour la manœuvre aisée des vélos vers le sous-sol,
- proposer une circulation séparée de celle des logements (accès aux caves, ..) pour l'accès au stockage des commerces,
- proposer une citerne d'eau de pluie conforme au Règlement régional d'urbanisme et un bassin d'orage de 25L/mètres<sup>2</sup> d'emprise,
- fournir tout élément probant démontrant qu'un minimum de 1 emplacement de parking par logement est effectivement garanti dans un parking voisin;

Considérant que la demande telle qu'introduite a été modifiée d'initiative par le demandeur en application de l'article 126/1 alinéa 3 du CoBAT par le dépôt de documents modifiés en date du 19/08/2015, qui visaient à :

- proposer un 4<sup>ème</sup> étage en recul sur toute la largeur du projet. Le garde-corps est situé à 0,50 mètres du nu de la façade (ou 1 mètre en cas d'oriel) ce qui le rendra peu visible depuis l'espace public. Les garde-corps sont en verre.
- réduire la profondeur du projet à partir du 2<sup>ème</sup> étage à une profondeur équivalente à l'immeuble de droite, sur une distance de 3 mètres et recul les terrasses en porte-à-faux en conséquence,
- proposer des enduits clairs pour l'ensemble de la façade,
- proposer une circulation séparée de celle des logements (accès aux caves, ..) pour l'accès au stockage des commerces,

Considérant que la demande modifiée - indice B - ne répondait pas aux conditions suivantes de la Commission de concertation du 13/05/2015 :

- proposer un 4<sup>ème</sup> étage en recul à toiture plate sur toute la largeur du projet. Le projet maintient la toiture à versant, mais le recul est prévu sur toute la largeur de la façade, Le volume de toiture est imposant dans la perspective de la rue par sa grande largeur et un gabarit plus important que les constructions voisines; l'agencement des appartements n'est pas très qualitatif (espace longue et étroite, l'espace des combles n'offre que 3 chambres). Il y a dès lors lieu de répondre au 1<sup>er</sup> avis de la Commission de concertation en créant un étage en recul à toiture plate, ce qui permet d'aménager 2 beaux appartements;

- réduire la profondeur du projet à partir du 2<sup>ème</sup> étage à une profondeur équivalente à l'immeuble de droite. Ce recul est fait sur une largeur de 3 mètres, le solde de la façade est maintenu à la profondeur du projet tel qu'introduit;
- proposer une seconde circulation verticale à partir du 1<sup>er</sup> étage de sorte à proposer 4 appartements traversant à partir du 2<sup>ème</sup> étage. Vu, selon la note explicative, l'impossibilité technique et structurelle de créer un second ascenseur à partir du 1<sup>er</sup> étage;
- adapter le programme en conséquence. Le nombre de logements est maintenu;
- préciser la garantie de la faisabilité de l'aménagement d'une toiture verte (engagement ou copropriété,...);
- préciser la faisabilité structurelle (engagement ou copropriété,...);
- proposer un ascenseur suffisamment grand pour la manœuvre aisée des vélos vers le sous-sol : les trémies ne sont pas déplacées contrairement à ce qui est dit dans la note explicative et le local vélos ne permet pas le rangement d'au moins 1 vélo par appartement (article 17, §1, 2° du Titre II du règlement régional d'urbanisme);
- proposer une citerne d'eau de pluie conforme au Règlement régional d'urbanisme et un bassin d'orage de 25L/m<sup>2</sup> d'emprise, au motif que le règlement régional d'urbanisme ne l'impose pas pour un immeuble existant, ce qui n'est pas exacte en cas de modification de gabarit, et que le rez-de-chaussée n'appartient pas au demandeur. Or le projet empiète largement sur le sous-sol pour créer des caves et locaux communs; une citerne pourrait donc y être prévue;
- fournir par tout élément probant démontrant qu'un minimum de 1 emplacement de parking par logement est effectivement garanti dans un parking voisin;

Considérant que lors de la présentation de la demande modifiée (indice B) à la Commission de concertation du 23/09/2015, le demandeur a fourni des explications sur les points suivants :

- travaux de structure : Il fournit une pièce en séance, précisant l'accord du propriétaire du rez-de-chaussée pour permettre les travaux structurels nécessaires. Un permis d'urbanisme devra être introduit ultérieurement, les modifications structurelles étant soumises à permis d'urbanisme;
- l'impossibilité d'agrandir l'ascenseur pour les vélos. Cet ascenseur pour 8 personnes est suffisamment grand selon le demandeur. Le sous-sol offre deux locaux disponibles pour le rangement des vélos, la possibilité d'en créer un 3<sup>ème</sup>;
- la possibilité de location de 20 emplacements de parking du commerce Carrefour, pièce à l'appui, remise en séance, pièce à l'appui;
- l'accord du gestionnaire du parking du 'carrefour' pour la location de 20 emplacements de parking;

Considérant que la demande modifiée (indice B) suscite les considérations particulières suivantes :

- o quant à l'aspect des façades :
  - o la façade proposée est animée par un oriel de 9 mètres de large, ce qui est bien plus important que les oriels des immeubles voisins; les oriels doivent renforcer la verticalité des travées; la modénature de la façade est trop systématique;
  - o il y a lieu de proposer une architecture plus urbaine, animée par un rythme vertical rappelant la division parcellaire typique bruxelloise;
- o quant aux terrasses :
  - o il est regretté que les appartements orientés au Sud ne bénéficient pas de balcons ou de terrasses;
  - o les terrasses du 4<sup>ème</sup> étage en face nord sont vastes et créent un effet mirador important sur l'intérieur d'îlot; il y a lieu de reculer les garde-corps d'au moins 1 mètre et d'augmenter le recul latéral vis-à-vis de la parcelle de gauche d'au moins 0.70 mètre,

Considérant que la demande modifiée (article 126/1, alinéa 3 - plans indicés C et datés du 17/02/2016) répondait, au terme de la procédure ci-avant décrite, au bon aménagement des lieux et entre autres aux conditions de :

- proposer un 4<sup>ème</sup> étage en recul à toiture plate (toiture verte extensive) sur toute la largeur du projet et y aménager 3 appartements, et non 2, mais dont l'aménagement a été modifié en vue d'améliorer les espaces de vie et réduire les couloirs, dès lors l'aménagement de 3 appartements répond aux objectifs des avis prononcés sur la demande modifiée;
- reculer les garde-corps des terrasses Nord du 4<sup>ème</sup> étage d'au moins 1 mètre et d'augmenter le recul latéral vis-à-vis de la parcelle de gauche d'au moins 0,70 mètre;
- proposer une architecture plus urbaine, animée par un rythme vertical rappelant la division parcellaire typique bruxelloise en proposant des oriels plus étroits qui renforcent la verticalité des travées et une modénature de façade plus variée, la Commission de concertation encourageant un parti d'architecture contemporaine;
- garantir de la faisabilité de l'aménagement d'une toiture verte au-dessus des commerces (engagement du copropriétaire);
- créer un 3<sup>ème</sup> local pour vélos, les trois locaux devant garantir à la fois la manœuvre aisée des vélos vers le sous-sol et le rangement d'au moins 1 vélo par appartement (article 17, §1, 2° du Titre II du règlement régional d'urbanisme) en plus des poussettes;

- proposer une citerne d'eau de pluie conforme au Règlement régional d'urbanisme et un bassin d'orage de 33L/m<sup>2</sup> d'emprise;

**Considérant l'historique de la parcelle et le contexte de la présente demande, générée par le permis d'urbanisme n° 16-41634-2014 délivré en date du 19/05/2016, que ce permis d'urbanisme a fait l'objet d'une modification en application de l'article 102/1 du CoBAT (demande n° 16-43122-2016 délivrée en date du 18/05/2017 :**

Considérant que la demande modificative proposait les actes et travaux suivants :

- o La suppression des combles;
- o La réduction du nombre de logement (de 18 à 17);
- o La modification de la répartition des appartements en augmentant la mixité des types de logements;
- o La modification de l'aménagement du sous-sol;
- o La modification des façades;

Considérant que la demande modificative a suscité les considérations générales suivantes :

- o La demande réduit la volumétrie de la toiture et améliore l'esthétique de la façade;

Considérant que la demande modificative a suscité les considérations particulières suivantes :

- o en matière de programme :
  - o le programme des appartements est modifié : maintien des 3 studios, réduction du nombre d'appartements de 1 chambre de 11 à 6, augmentation du nombre d'appartements de 2 chambres de 1 à 4, augmentation du nombre d'appartements de 3 chambres de 3 à 4;
- o en matière d'implantation et de gabarit :
  - o les combles sont supprimés, l'immeuble étant couvert par une toiture plate verdurisée;
- o en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - o l'immeuble ne dispose pas de parking;
  - o un accord avec BEPARK qui gère le parking du magasin à l enseigne de « Carrefour Market » propose des abonnements pour 20 emplacements disponibles en dehors des heures d'ouverture du commerce;
- o en matière de gestion des eaux de pluies et égouttage :
  - o une citerne- bassin d'orage de 10.000 L est prévue au sous-sol;
- o quant aux autres aspects propres à la demande :
  - o le tracé des façades est amélioré par une plus grande variété de la disposition des divisions des châssis, l'animation de balcons, la qualité des matériaux de façade (pierre naturelle et brique);

**Considérant que faute d'entame des travaux de manière significative dans les délais impartis, le permis d'urbanisme original et par conséquent le permis modification ont été déclarés périmés;**

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

- o Il s'agit de la rehausse d'un immeuble en vue d'y aménager 17 appartements et en conservant les espaces commerciaux en l'état;
- o Situation de droit :
  - o Sous-sol : la partie vers rue accueille les espaces techniques liés au bâtiment, ainsi qu'une cabine HT commune. La partie arrière est caractérisée par des zones de stockage dédiées aux commerces du rez;
  - o Rez : réparti en trois commerces, dans la partie arrière l'on retrouve des espaces privés réservés aux commerces ainsi qu'une sortie de secours qui donne vers le commerce voisin;
  - o Les étages 01, 02, 03 et 04 sont affectés intégralement en bureau;
- o Situation projetée :
  - o Sous-sol :
    - 1 local poussette avec un accès par l'ascenseur
    - 1 local compteur gaz
    - 1 local compteur elec
    - 1 local technique compteur d'eau et bassin d'orage aérien de 5X2000L
    - 1 local entretien
    - 1 local poubelle
    - 17 caves privatives
    - 1 local pour 31 vélos
    - deux espaces de stockage existant pour les commerces inchangés (le demandeur n'est pas propriétaire de cette partie)
  - o Rez-de-chaussée :
    - 1 accès logement vers le sous-sol et les appartements aux étages
    - 3 commerces inchangés (le demandeur n'est pas propriétaire de cette partie)
    - une servitude inchangée (le demandeur n'est pas propriétaire de cette partie)
  - o R+1 :

- dalle du haut du RDC est modifiée pour pouvoir tenir la nouvelle construction
- 1 cage d'escalier
- 1 hall commun
- 1 cage d'ascenseur
- 1 appartement 3ch + terrasse
- 1 appartement 2ch + terrasse
- 2 appartements 1ch (dont 1 avec balcon)
- 1 studio
- la toiture plate du haut des commerces est inchangée (le demandeur n'est pas propriétaire de cette partie) à l'exception des voies d'évacuation et des nouvelles terrasses pour respecter les normes admissibles de 400kg/m<sup>2</sup>
- les nouvelles dalles modifiées sont verdurisées
- R+2 :
  - 1 cage d'escalier
  - 1 hall commun
  - 1 cage d'ascenseur
  - 1 appartement 3ch + terrasse
  - 1 appartement 2ch
  - 2 appartements 1ch (dont 1 avec balcon)
  - 1 studio
- R+3 :
  - 1 cage d'escalier
  - 1 hall commun
  - 1 cage d'ascenseur
  - 1 appartement 3ch + terrasse
  - 1 appartement 2ch
  - 2 appartements 1ch (dont 1 avec balcon)
  - 1 studio
- R+4 :
  - 1 cage d'escalier
  - 1 hall commun
  - 1 cage d'ascenseur
  - 1 appartement 3ch + terrasse
  - 1 appartement 2ch + terrasse
  - Point de vue gabarit la skyline est diminuée. Néanmoins le volume sollicite 2 dérogations obtenues dans les anciennes demandes périmées;

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

- Le projet, s'inscrivant dans les objectifs des différents permis d'urbanisme obtenus et dans un contexte urbanistique inchangé, vise la disparition d'une construction d'un immeuble avec une « fausse façade » datant des années 1960, et propose un programme de logements à construire au-dessus des structures existantes et abritent des commerces en activité;
- Des démolitions ont déjà été entamées en 2021, notamment en ce qui concerne la « fausse façade »;
- Les modifications apportées au permis obtenu et modifié une première fois sont les suivantes :
  - Sous-sol :
    - Le nouveau monte-charge initialement prévu est supprimé. Cela améliore l'esthétique de la façade avant en donnant plus d'aise aux vitrines, et limite l'impact du chargement/déchargement de la marchandise sur le trottoir;
    - Par conséquent, l'aménagement du sous-sol est revu tout en gardant les locaux techniques requis (voir 17 caves, local vélos, local poubelles,...);
    - L'agrandissement prévu pour abriter la citerne et bassin d'orage de 10000L est supprimé, la citerne est déplacée dans le local à rue localisé plus près du raccordement à l'égout (toujours 10000L);
  - Rez-de-chaussée : par rapport à la demande initiale, les vitrines sont avancées et alignées à la vitrine de droite. Cela donne plus d'uniformité à la partie des commerces et évite d'avoir des espaces perdus le long du trottoir;
  - R+1 :
    - La dalle existante du R+1 est démolie sur l'emprise du nouveau bâtiment et des terrasses à l'arrière et remplacée par une nouvelle prédalle en béton. Cela afin de respecter au mieux les normes acoustiques



requis entre logement et commerce, ainsi que d'avoir une plus grande hauteur sous plafond dans les logements (269 cm à la place de 260 cm);

- La toiture existante des commerces, prévue comme toiture végétale, est remplacée par une toiture verte synthétique. Cette modification est due à des contraintes de stabilité : en effet, la toiture existante ne peut pas supporter un tel poids (voir la note du bureau stabilité, ainsi que la fiche technique des planchers et un échange de courriers avec le fabricant du plancher);
- L'escalier de secours prévue à l'arrière du bâtiment est déplacé vers la gauche, tout en créant un accès plus direct à la sortie de secours. Par conséquent, le chemin d'évacuation est aussi déplacé; son déplacement le long de la poutre existante lui en assure la stabilité et résistance au feu;
- D'autre part, l'édicule d'accès d'évacuation prévu dans les demandes précédentes est supprimé et remplacé par une trappe d'accès, afin de rendre cette sortie de secours moins imposante sur la toiture et les environs;
- Logements R+1+2+3+4 :
  - La typologie et nombre d'appartements reste inchangé (17 logements). Afin d'optimiser l'aménagement intérieur, le système des colonnes est modifié;
  - En fonction des contraintes techniques (stabilité, TS, acoustique,...) les aménagements intérieurs ont légèrement changé, et par conséquent certaines ouvertures, tout en gardant le principe des permis initiaux;
- Façade avant :
  - La partie gauche, prévue en pierre naturelle teinte claire, est prévue en pierre bleue agrafée pour mieux se lier au rez-de-chaussée;
  - Les parties entre les porte-à-faux, aussi en pierre naturelle en situation initiale, sont prévues en tôle d'aluminium en situation projetée, pour une meilleure liaison avec le rez-de-chaussée, lui aussi en aluminium;
  - D'autre part, le bardage en aluminium du R+4 en retrait est remplacé par un revêtement en panneaux rainurés en fibre ciment, tout en gardant le ton anthracite prévu en situation initiale;
  - Les dimensions des ouvertures au R+4 sont légèrement modifiées, afin de mieux s'accorder aux aménagements intérieurs, tout en gardant les alignements avec les étages inférieurs;
  - La hauteur des acrotères du R+4, est fixée partout à 13,54m;
- Façade arrière : comme déjà mentionné dans les paragraphes précédents, l'acrotère du R+4 est baissé à +13,54m;
- Le déplacement de l'escalier de secours engendre une légère modification des ouvertures aux étages;
- Les ouvertures du R+4 sont aussi modifiées, à cause de la mise à jour des aménagements intérieurs;
- Comme en façade avant, le bardage en aluminium prévu en situation de droit au R+4 est remplacé par un parement en fibre-ciment rainuré;

**Considérant que la demande telle qu'introduite s'écarte des permis d'urbanisme délivrés précédemment sur les points suivants :**

**Situation projetée :**

- Sous-sol :
  - le nouveau monte-charge prévu à l'origine est supprimé. Cela améliore l'esthétique de la façade avant en donnant plus d'aise aux vitrines, et limite l'impact du chargement/déchargement de la marchandise sur le trottoir. Par conséquent, l'aménagement du sous-sol est revu tout en gardant les locaux techniques requis (voir 17 caves, local vélos, local poubelles,...). L'agrandissement prévu pour abriter la citerne et bassin d'orage de 10000L initialement est supprimé, la citerne est déplacée dans le local à rue localisé plus près du raccordement à l'égout (toujours 10000L). De cette façon, les m<sup>2</sup> de surface en pleine terre restent inchangés;
- Rez-de-chaussée :
  - par rapport à l'historique de la demande, les vitrines sont avancées et alignées à la vitrine de droite. Cela donne plus d'uniformité à la partie des commerces et évite d'avoir des espaces perdus le long du trottoir;
- 1<sup>er</sup> étage :
  - la dalle existante du R+1 est démolie sur l'emprise du nouveau bâtiment et des terrasses à l'arrière et remplacée par une nouvelle prédalle en béton. Cela afin de respecter au mieux les normes acoustiques requises entre logement et commerce, ainsi que d'avoir une plus grande hauteur sous plafond dans les logements (269 cm à la place de 260 cm);
  - la toiture existante des commerces, prévue initialement comme toiture végétale, est remplacée par une toiture verte synthétique. Cette modification est due à des contraintes de stabilité : en effet, la toiture existante ne peut pas supporter un tel poids (pour plus de détails, le projet joint la note du bureau stabilité, ainsi que la fiche technique des planchers et un échange de courriers avec le fabricant du plancher);

- L'escalier de secours prévue à l'arrière du bâtiment est déplacé vers la gauche, tout en créant un accès plus direct à la sortie de secours. Par conséquent, le chemin d'évacuation est aussi déplacé; son déplacement le long de la poutre existante lui en assure la stabilité et résistance au feu. D'autre part, l'édicule d'accès d'évacuation prévu en situation initiale est supprimé et remplacé par une trappe d'accès, afin de rendre cette sortie de secours moins imposante sur la toiture et les environs.
- Logements R+1+2+3+4 :
  - la typologie et nombre d'appartements reste inchangé par rapport à la situation de droit. Afin d'optimiser l'aménagement intérieur, le système des colonnes est modifié. En fonction des contraintes techniques (stabilité, TS, acoustique,...) les aménagements intérieurs ont légèrement changé, et par conséquent certaines ouvertures, tout en gardant le principe de la situation initiale;
- Façade avant :
  - la partie gauche, prévue en pierre naturelle teinte claire, est prévue en pierre bleue agrafée pour mieux se lier au rez-de-chaussée;
  - les parties entre les porte-à-faux, aussi en pierre naturelle en situation initiale prévue par les permis antérieurs, sont prévues en tôle d'aluminium en situation projetée, pour une meilleure liaison avec le rez-de-chaussée, lui aussi en aluminium;
  - d'autre part, le bardage en aluminium du R+4 en retrait est remplacé par un revêtement en panneaux rainurés en fibre ciment, tout en gardant le ton anthracite prévu initialement;
  - les dimensions des ouvertures au R+4 sont légèrement modifiées, afin de mieux s'accorder aux aménagements intérieurs, tout en gardant les alignements avec les étages inférieurs;
  - la hauteur des acrotères du R+4, qui en situation initiale varie de 15cm (+13,70m et +13,55m), est fixée partout à 13,54m;
- Façade arrière :
  - comme déjà mentionné dans les paragraphes précédents, l'acrotère du R+4 est baissé à +13,54m;
  - le déplacement de l'escalier de secours engendre une légère modification des ouvertures aux étages;
  - les ouvertures du R+4 sont aussi modifiées, à cause de la mise à jour des aménagements intérieurs;
  - comme en façade avant, le bardage en aluminium prévu en situation de droit au R+4 est remplacé par un parement en fibre-ciment rainuré;

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

- en matière de programme :
  - le projet conserve les 3 commerces au rez et propose un programme de 17 logements aux étages, de sorte à conserver la mixité de fonctions au sein de l'immeuble et d'assurer la continuité du logement le long de cet axe dynamique de la Commune;
  - Toutefois il est regrettable de constater que la plupart des logements proposés sont mono-orientés ;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - le projet d'extension s'inscrit entre des murs mitoyens en attente et permet de rectifier la lecture du front bâti dans les perspectives de la rue;
  - néanmoins, l'immeuble projeté présente 1 niveau de plus que les immeubles voisine, ce qui génère, notamment, et vu l'étude transmise en séance, un impact non négligeable en matière d'ombrage sur l'immeuble mitoyen de droite ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - la parcelle est entièrement bâtie et ne détient pas de zone infiltrante. Néanmoins, le projet prévoit une verdurisation partielle de la toiture plate des commerces et une verdurisation complète de la toiture supérieure;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - l'immeuble ne dispose pas de parking;
  - un accord avec BEPARK, transmis en séance, qui gère le parking du magasin à l'enseigne de « Carrefour Market » propose des abonnements pour 21 emplacements disponibles en dehors des heures d'ouverture du commerce;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
  - une citerne- bassin d'orage de 10.000 L est prévue au sous-sol;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de la prescription générale 0.6 du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) :
  - le projet maintient l'emprise des commerces sur toute la parcelle alors que le projet la densifie fortement;
  - il améliore légèrement la situation existante de l'intérieur d'îlot en verdurisant la toiture plate des commerces;

- En ce qui concerne le motif d'enquête, relatif à l'application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) :
  - le gabarit est plus important que les constructions voisines tout en conservant des retraits significatifs, en façade avant. Néanmoins, le nouveau gabarit impacte l'immeuble voisin de droite, l'empêchant de procéder à la pose de panneaux solaire photovoltaïques, démarche à encourager en matière de développement durable ;
  - le gabarit du n°170 pris en référence n'est pas majoritaire dans les gabarits de la rue;
  - la façade avant présente des saillies en volumes bâtis et des creux, ce qui marque la façade verticalement, comme c'est le cas pour certains immeubles de la rue, mais et en cohérence avec l'expression du caractère traditionnel du parcellaire de cette rue;
- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de la prescription particulière 22.2. du PRAS (superficie de plancher des commerces comprise entre 1000 et 2500 m<sup>2</sup> en liseré de noyau commercial) :
  - la superficie liée au grand commerce spécialisé est légèrement augmentée (22 m<sup>2</sup>), mais le seuil de 1000 m<sup>2</sup> est déjà atteint en situation existante;
  - la surface liée aux espaces privatifs des commerces (locaux sociaux - 543m<sup>2</sup>) sont remplacés par les logements;
- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de l'article 126 § 11 du CoBAT :
  - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) :
    - Cette dérogation est sollicitée pour le placement de terrasse en façade arrière et le placement d'un escalier de secours permettant d'évacuation des appartements n'ayant pas d'accès en façade avant (imposition SIAMU). Cette dérogation n'implique de modifications du mitoyen et présentent des retraits latéraux de minimum 3m. La parcelle étant très large (24m45), cela n'implique pas de perte d'intimité. De plus le code civil de retrait de vue direct de 1m90 est respecté;
  - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) :
    - Cette dérogation est sollicitée pour de le but de prévoir deux appartements familiaux de bonnes tailles muni de terrasse au 4<sup>ème</sup> étage de cet immeuble. Les acrotères de ce dernier étage (2 penthouses) dépassent le profil de la toiture inclinée du n°170, seulement ces deux acrotères (avant et arrière) sont à +16,57m contre le faite existant à +18,02m, donc une diminution de de 1m45. Toutefois, ces logements présentent peu de qualités d'habitabilité et sont mono-orientés. Cette rehausse génère un impact non négligeable dans les perspectives de la rue ;
    - Cela implique également une dérogation par rapport au mitoyen de droite vu que l'acrotère est à +16,57m et que le mitoyen est à +13,41m en partie avant (dépassement de 16cm) et à +12,81m en partie arrière (dépassement de 76cm);
    - Ces dérogations sont motivées par le souhait d'obtenir des hauteurs de niveau fini jusque sous dalle de 2m69 et dès lors améliorer les espaces de vie et de pouvoir prévoir dans faux plafonds pour le passage de toutes les techniques de ventilation sans pour autant ressentir un écrasement sous ces techniques;

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

- Reculer, de manière significative, la façade latérale de droite de l'étage supérieur en vue de ne plus porter ombre sur la toiture plate de l'immeuble voisin de droite afin de ne pas empêcher l'installation de panneaux solaires photovoltaïques en vue de répondre aux objectifs de développement durable ;
- Réaménager le logement supérieur en conséquence et le rendre traversant ;
- Proposer un matériau plus durable en ce qui concerne l'expression architecturale des rez-de-chaussée commerciaux et renoncer au bardage métallique ;
- Répondre aux conditions émises par le Service Technique de la Voirie;
- Fournir des copies des contrats de location des emplacements de parking avec BEPARK sur le site du magasin Carrefour ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le projet d'extension et d'aménagement de logements peut s'envisager dans une certaine mesure ;
- d'être accessoires en ce que le projet sera davantage intégré à son environnement bâti ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les impacts générés par la nouvelle construction seront plus mesurés ;
- de réduire une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que la hauteur du nouveau gabarit sera réduit du côté de l'immeuble voisin de droite ;

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

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

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

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

**Avis FAVORABLE** unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au règlement régional d'urbanisme, articles n°4 et n°6 - 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 05/10/2022**  
**objet n° 13**

**Dossier 16-46542-2022 - Enquête n° 163/22**

**Demandeur : Monsieur et Madame Lucian Stanescu et Diana Cristea**

**Situation : Rue Steenvelt 6**

**Objet : modifier les aménagements intérieurs + remplacer les menuiseries en façades avant et arrière**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46542-2022 introduite en date du 01/07/2022 par Monsieur et Madame Lucian Stanescu et Diana Cristea;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à modifier les aménagements intérieurs + remplacer les menuiseries en façades avant et arrière sur le bien sis rue Steenvelt 6;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n° 13 QUARTIER MOLENSTEER, ayant fait l'objet d'un arrêté royal en date du 31/01/1959 et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol :
  - non-respect de l'article n°5 qui prescrit « matériaux de parement de façades - d. les bâtiments contigus auront l'ensemble des façades à rue et latérales traitées au moyen de matériaux identiques en nature et en couleur » en ce que le projet propose de supprimer les menuiseries en bois de teinte brune par des éléments en PVC de teinte anthracite et de modifier les divisions des certains châssis, rompant avec l'ensemble d'origine du groupement de maisons dans lequel la maison s'inscrit;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 29/08/2022 au 12/09/2022 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

01/07/2022 : dépôt de la demande;

25/08/2022 : accusé de réception d'un dossier complet

29/08/2022 au 12/09/2022 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

05/10/2022 : séance publique de la Commission de concertation;

**MOTIVATION DE L'ACTE**

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

- La rue en « cul-de-sac » comporte des maisons mitoyennes par groupement de gabarits R+2+Toiture à versants et des immeubles de gabarits R+6;
- La maison faisant l'objet de la demande s'inscrit dans un groupement de maisons de gabarit R+2+toitures à versants qui ont été construites en 1961 et qui présentent une cohérence typologique;
- Elles présentent des façades typiques des années 60 avec une alternance de bandeaux verticaux en briques et en bois et des divisions de châssis « asymétriques » caractéristiques de ces années;

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

- La transformation intérieure de l'habitation;
- La modification de l'esthétique de la façade avant par le remplacement des menuiseries en bois par des menuiseries en PVC de teinte anthracite;

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

- en matière de programme :
  - Le projet améliore les qualités d'habitabilité de cette maison :
    - En offrant une toilette pour invités au rez-de-chaussée;

- En offrant un grand espace séjour totalement ouvert et lumineux au 1<sup>er</sup> étage;
- Une salle de bain plus confortable au 2<sup>ème</sup> étage;
- En offrant une chambre parentale avec salle de douche sous toiture;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
  - Le projet améliore le confort thermique de cette habitation en remplaçant les menuiseries par des nouvelles plus performantes;
  - Cette intervention est une démarche écologique qui est à encourager;

**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 et la dérogation au PPAS et le non-respect de l'article n°5 qui prescrit « matériaux de parement de façades - d. les bâtiments contigus auront l'ensemble des façades à rue et latérales traitées au moyen de matériaux identiques en nature et en couleur » :

- Le projet propose de supprimer les menuiseries en bois de teinte brune par des éléments en PVC de teinte anthracite et de modifier les divisions des certains châssis, rompant avec l'ensemble d'origine du groupement de maisons dans lequel la maison s'inscrit;
- Le choix du matériaux (PVC) n'est pas pérenne et ne peut s'envisager;
- Le choix de la teinte (anthracite) rompt de manière trop brutale avec l'ensemble existant au sein de ce groupement de maisons;
- La division des châssis en façade avant proposée dévalorise les qualités d'origine de cette habitation dont la typologie est typique des années 60; La division de ceux-ci est caractéristique de l'époque de la construction de cette maison et est à conserver ;
- La maison de gauche n°4 présente encore des menuiseries de teinte brune et les divisions d'origine;
- La maison de droite n°8 a été modifiée (sans autorisation préalable) et présente une façade plus « pauvre » que celle d'origine, et ne peut donc pas être prise en exemple;
- Il y a donc lieu de remplacer les menuiseries par des menuiseries en bois et aux divisions similaires au permis d'origine;
- En séance, l'architecte a évoqué le fait que les châssis d'origine n'étaient pas bruns. Les plans d'origine n'étant pas scannés, une recherche aux archives de l'urbanisme peut être faite et une teinte proposée une fois l'information connue ;

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

- remplacer les menuiseries par des menuiseries en bois et aux divisions similaires au permis d'origine. Une proposition différente de la teinte brune pourrait éventuellement s'envisager moyennant l'apport d'un nouvel élément permettant de prouver la variation de teinte pour cet ensemble construit à l'époque;

Que cette modification répond aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé;
- d'être accessoires en ce qu'elle concerne principalement le matériau des châssis en façade avant;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le projet doit davantage respecter les qualités d'origine de la maison;

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

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

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

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

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 05/10/2022**  
**objet n° 14**

**Dossier 16-46538-2022 - Enquête n° 161/22**

**Demandeur : Monsieur et Madame Tom Wellings et Deborah O'Donoghue**

**Situation : Avenue des Tilleuls 43**

**Objet : transformer et étendre une maison d'habitation unifamiliale implantée sur un lot de fond, agrandir et pérenniser le garage**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46538-2022 introduite, en date du 29/06/2022, par Monsieur et Madame Tom Wellings et Deborah O'Donoghue;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à transformer et étendre une maison d'habitation unifamiliale implantée sur un lot de fond; agrandir et pérenniser le garage provisoire sur le bien sis avenue des Tilleuls 43;

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 d'actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots;

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

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
- non-respect de l'article n°4 - Profondeur qui prescrit "*lorsque les deux terrains voisins sont bâtis, la construction: ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde; ne dépasse pas de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde.* »;
- non-respect de l'article n°6 - La toiture qui prescrit "*ne pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës.*";

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 29/08/2022 au 12/09/2022 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 percement des nouvelles baies vitrées dans le bâtiment haut dans sa façade côté nord-est donne des vues sur la parcelle du voisin, au numéro 55 de la même rue (vue sur le cours de tennis);*

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

29/06/2022 : dépôt de la demande;

18/08/2022 : accusé de réception d'un dossier complet;

29/08/2022 au 12/09/2022 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

05/10/2022 : séance publique de la Commission de concertation;

**MOTIVATION DE L'ACTE**

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

- La maison d'habitation sur laquelle porte la demande est située en intérieur d'îlot le long de l'avenue des Tilleuls;
- La maison comporte actuellement une finition en enduit de teinte ocre-rouge;
- La parcelle se situe en intérieur d'îlot et est accessible par une longue allée de 50 mètres passant entre les deux maisons voisines construites, elles, à environ 15 mètres de la rue, la maison est bâtie en fond de parcelle (à environ 70 mètres la rue) en mitoyenneté avec la propriété voisine située avenue d'Homborchveld;

- Il existe très peu de vues directes vers les voisins, cette maison se situant dans un intérieur d'îlot verdurisé;
- Le voisin de droite (n°41) est une maison de gabarit R+1+toiture plate en briques peintes en blanc, cette maison à volume cubique est construite à une quinzaine de mètres de la rue et est donc implanté nettement en avant plan par rapport à la maison objet de la demande;
- Le voisin de gauche (n°45) est une maison de gabarit R+1+toiture à versants en enduit de teinte saumon pâle et présentant un pignon à redans imposant parallèlement à la rue, cette maison est construite à une quinzaine de mètres de la rue et est donc implanté nettement en avant plan par rapport à l'objet de la demande. Le gabarit de cette maison est nettement plus important;
- La typologie du bâti environnant tend vers le logement unifamilial ou bi-familial;
- Le bien est une maison unifamiliale en situation de droit et projetée;
- La maison dispose d'un jardin privatif et d'un garage/atelier à gauche à l'endroit où l'allée débouche sur l'élargissement de la parcelle;
- Le jardin est verdunisé et possède une belle végétation;

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

- La demande vise la rénovation et l'extension de la maison unifamiliale :
  - La construction d'une nouvelle aile de plain-pied agrandissant le rez-de-chaussée existant;
  - L'isolation des nouvelles parties et l'habillage des parties existantes et nouvelles avec une brique de parement de teinte brun-beige avec un joint gris moyen;
  - Le ré-aménagement/re-cloisonnement complet de l'entièreté de la maison de manière à replacer les fonctions de manière cohérente et le percement de baies plus généreuses;
  - La rénovation complète du garage existant;
  - L'augmentation de hauteur du mur mitoyen de fond de parcelle pour compenser la sur-épaisseur d'isolation nécessaire de la toiture plate existante;
  - La construction d'une cage d'escalier attenante au bâtiment haut pour distribuer les pièces de celui-ci;
  - La conversion d'une toiture à versants à 4 pans à une toiture plate végétalisée pour le bâtiment haut, le niveau de cette toiture plate sera inférieur au niveau de faite de la toiture à versants existante;
  - La suppression des surfaces imperméables existante et la création d'une allée et d'une terrasse semi-perméable en briques sur chant;
  - La modification des baies et la pose de nouveaux châssis aluminium de teinte noire;

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

- Bien que dérogatoire au Règlement Régional d'Urbanisme, le projet tel que présenté limite les nuisances tant en terme de perte d'ensoleillement qu'en terme de prise de vue au niveau du voisinage et permet d'augmenter les qualités d'habitabilité de cette habitation existante;

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

- en matière de programme :
  - Le projet conserve le programme d'habitation unifamiliale;
  - La nouvelle annexe permet d'augmenter l'ouverture des pièces de vie sur le jardin;
  - Les espaces et les circulations du rez-de-chaussée sont rationalisés, l'entrée se faisant actuellement via la cuisine, un hall d'entrée a été créé et la circulation a été modifiée de manière à permettre de distribuer efficacement les pièces de vie (séjour et cuisine);
  - La manière de redistribuer l'espace permet un accès aisé aux nouveaux espaces de vie en partie arrière;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - Le parti a été pris d'augmenter la surface au sol par l'ajout d'une aile en annexe au rez-de-chaussée plutôt que d'augmenter le gabarit du « bâtiment bas » afin de minimiser les vues depuis les parcelles voisines, l'ajout d'un étage sur cette partie basse existante n'étant pas souhaitable pour l'impact visuel depuis ces parcelles voisines et qu'une demande d'ajout d'un étage ultérieurement ne pourra pas être acceptée;
  - La nouvelle annexe proposée au rez-de-chaussée permet d'augmenter l'ouverture des pièces de vie sur le jardin, celle-ci est souhaitable pour offrir à l'habitation des pièces de vie de dimensions convenables/confortables, ce qui en améliore substantiellement l'habitabilité par opposition aux petites pièces étriquées existantes;
  - La nouvelle cage d'escalier d'emprise au sol limitée attenante au « bâtiment haut » permet de desservir les étages pièce par pièce et permet à l'escalier de ne plus devoir traverser la pièce du premier étage pour accéder au deuxième étage;
  - La rehausse du mitoyen nécessaire pour permettre de poser une isolation correcte sur le toit plat existant est limitée au strict minimum de manière à limiter l'impact pour les voisins. Pour ceux-ci, il s'agit d'un mur mitoyen de fond de jardin, ce qui limite d'autant plus cet impact;



- La conversion d'une toiture à versants à 4 pans à une toiture plate végétalisée pour le bâtiment haut, le niveau de cette toiture plate sera inférieur au niveau du faîte de la toiture plate existante (bien que rehaussant les hauteurs de corniches) et sera aussi inférieure au gabarit du voisin de gauche;
- De manière générale, l'esthétique proposée par cette rénovation est contemporaine et modernise de manière qualitative ce bâtiment un peu désuet;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - La parcelle bénéficie d'un beau jardin, celui-ci est intégralement conservé et sera mis en valeur notamment par le fait que toutes les ouvertures des pièces de vie donnent vers celui-ci;
  - Une allée et une terrasse sont créées en matériaux semi-perméables (briques sur chant) tandis que les revêtements imperméables existants sont intégralement supprimés;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - Le garage existant est réhabilité en vue d'être utilisé sur la parcelle conformément au permis 16-20428-1958;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
  - La citerne d'eau de pluie de 3.000 litres est remise en service en vue de ré-utilisation;

**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, application de la prescription générale 0.6 du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots), dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) et dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) :

- La rehausse du mitoyen nécessaire à l'isolation de la toiture plate existante est limitée autant que possible, de plus cette rehausse correspond à une rehausse d'un mitoyen de fond de jardin pour le voisin concerné ce qui en limite considérablement l'impact;
- L'ajout de la cage d'escalier au « bâtiment haut » permet une distribution correcte des pièces de ce bâtiment tout en limitant la surface d'emprise au sol ce qui en limite considérablement l'impact;
- La modification du profil de la toiture plate du bâtiment haut se fait au profit d'un abaissement du niveau de faîte existant mais d'une rehausse des corniches ;

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

- D'augmenter la végétalisation et proposer un plan d'aménagement paysager pour le jardin ;
- De fournir une note de calcul reprenant toutes les surfaces imperméables existantes supprimées, toutes les surfaces imperméables ajoutées (aile ajoutée en annexe, par exemple) ainsi que toutes les surfaces perméables ajoutées (allée et terrasses, par exemple) ainsi que les surfaces de toitures végétalisées ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que la demande n'est pas modifiée ;
- d'être accessoires en ce que cette modification ne concerne que les espaces extérieurs ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que il est souhaitable de ne pas augmenter l'imperméabilisation sur la parcelle dans son ensemble;

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

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

- de modifier et/ou de compléter les plans et les documents qui constituent la demande sur les aspects décrits ci-dessus;
- d'indiquer et de dater les modifications en y renseignant, selon le cas, l'article du CoBAT en application duquel 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;

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

**Avis FAVORABLE unanime et conditionnel** de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au règlement régional d'urbanisme, articles n°4 et n°6 et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 191 du CoBAT.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**

**Commission de concertation**

**séance du 05/10/2022**

**objet n° 15**

**Dossier PU 16-46106-2021 et PE-10585-2021 - Enquête n° 122/2022 - Article 177/1**

**Demandeur : N.V. CALEVOET DEVELOPMENT - M. Toon Haverals et Mme Iona Lo**

**N.V. CORES DEVELOPMENT - M. Peter Leysens**

**Situation : rue Egide Van Ophem 108-110 - avenue du Nekkersgat 17**

**Objet : Réaménagement d'un ancien site de bureaux en une zone résidentielle de qualité comprenant 229 logements et des fonctions mixtes**

**AVIS**

**LA COMMISSION DE CONCERTATION DECIDE DE REPORTER SON AVIS A UNE SEANCE ULTERIEURE.**