

Séance du 06 décembre 2023 / Zitting van 06 december 2023  
(ORDRE DU JOUR / DAGORDE)

- 1) 202/23 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.056-2023  
Situation : Rue des Cottages 47  
(Mettre en conformité une maison unifamiliale)
- 2) 199/23 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.140-2023  
Situation : Rue du Doyenné 21  
(Mettre en conformité la division d'une maison uni-familiale en trois logements, isolation de toitures et de façades, création de lucarnes et d'un studio)
- 3) 205/23 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.072-2023  
Situation : Vieille rue du Moulin 218  
(Rénover, transformer et mettre en conformité une maison unifamiliale)

---

Uniquement pour avis de la CC :

- 4) - Demande de permis d'urbanisme n°16-47.214-2023  
Situation : Avenue Brugmann 495  
(Rénover et transformer l'escalier d'accès existant en zone de recul)  
(PRAS - art. 21 : prescription portant sur la ZICHEE (modification visible depuis les espaces publics))  
(Bien inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier - art.207§3 du CoBAT)

- 
- 5) 203/23 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.022-2023  
Situation : Avenue Vanderaey 93  
(Transformer et étendre un immeuble de 2 logements, et y restituer une maison unifamiliale)

---

Uniquement pour avis de la CC :

- 6) - Demande de permis d'urbanisme n°16-47.198-2023  
Situation : Avenue Jean et Pierre Carsoel 176  
Demandeur : Madame Anne Cerf  
(Poser des panneaux photovoltaïques sur la toiture du bâtiment principal et installer une pompe à chaleur)  
(Bien situé en zone de protection d'un bien classé - art.237§1<sup>er</sup> du CoBAT (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci))

- 
- 7) 208/23 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.017-2023  
Situation : Avenue René Gobert 43  
(Transformer et étendre une maison d'habitation unifamiliale, et mettre en conformité les actes et travaux s'écartant de la situation existante de droit)
  - 8) 200/23 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.025-2023  
Situation : Avenue De Fré 94  
(Placer des emplacements de rechargement des voitures électriques et poser une cabine moyenne tension)
  - 9) 207/23 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.164-2023  
Situation : Avenue Albert Lancaster 74  
(Rénover et agrandir une maison unifamiliale : isoler les façades, modifier les baies et remplacer les menuiseries extérieures, construire une extension à l'arrière au 1<sup>er</sup> étage, remanier la toiture, transformer l'intérieur, prolonger l'escalier et aménager les combles, élargir la rampe d'accès garage et percer une nouvelle porte en façade avant)

- 10) 206/23 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.166-2023  
Situation : Chemin du Puits 71  
(Isoler les façades d'une maison unifamiliale mitoyenne, modifier les baies en façade avant et mettre en conformité le remplacement de la porte d'entrée et de garage initialement en bois par de l'aluminium de teinte gris quartz)
- 11) 201/23 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.050-2023  
Situation : Avenue des Sept Bonniers 8-10  
(Transformer un immeuble de 2 logements (avec rez commercial) en un immeuble de 3 logements (avec rez commercial inchangé) et réaliser des modifications intérieures du point de vue structurel et des modifications en façade arrière (lucarne, terrasses...))
- 12) 204/23 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.162-2023  
Situation : Dieweg 88-90  
(Rénover un bâtiment d'angle et construire une extension pour la création de 3 appartements et un commerce profession libérale)

---

Avis reporté de la CC du 29/11/2023 - Uniquement pour avis de la CC à HUIS CLOS :

- 13) 193/23 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47133-2023  
Situation : Rue Roberts Jones 33  
(Etendre et rénover une maison unifamiliale)

---

- Fin de séance/Einde zitting

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**Séance du 06/12/2023**  
**Objet n° 01**

**Dossier 16-47056-2023 - Enquête n° 202/2023**

**Situation : Rue des Cottages 47**

**Objet : mettre en conformité une maison unifamiliale**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47056-2023 introduite en date du 16/06/2023;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité une maison unifamiliale sur le bien sis rue des Cottages 47;

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°13 qui prescrit "Maintien d'une surface imperméable", en ce que la zone de cours et jardin est imperméabilisée sur plus de 50 % de sa surface;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/11/2023 au 20/11/2023 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 :**

16/06/2023 : dépôt de la demande;

31/07/2023 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

16/08/2023 : réception des compléments;

31/10/2023 : accusé de réception d'un dossier complet;

06/11/2023 au 20/11/2023 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

06/12/2023 : séance publique de la Commission de concertation;

**MOTIVATION DE L'ACTE**

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est un quartier principalement résidentiel;
- Dans ce quartier, la rue des Cottages est une voirie peu large dont les perspectives sont structurées par des alignements d'arbres et des façades implantées à l'alignement;
- La parcelle sur laquelle porte la demande se compose d'une maison mitoyenne et d'un jardin;
- La maison n°47 sur laquelle porte la demande est une habitation unifamiliale dont la construction remonte à 1931. Elle s'implante à l'alignement et présente un gabarit R+1+T avec toiture à versants. Les combles de l'habitation ont été aménagés avec une chambre et un bureau sans avoir fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme. L'habitation se compose d'une annexe ayant en partie fait l'objet d'une demande permis d'urbanisme (permis d'urbanisme n°16-6113-1931). Une dent creuse a été comblée par une extension sans avoir fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme. Selon bruciel, cette nouvelle extension semblait déjà exister entre 1987 et 1992. Celle-ci est conforme au Règlement de la Bâtisse de 1975. Cette extension, sous forme de verrière, accueille un jardin d'hiver;
- La typologie architecturale de la maison se compose de châssis en PVC de ton blanc qui ont été installés sans avoir fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme, d'une porte d'entrée en acier de ton blanc, d'un parement en briques de ton rouge, de bandeaux en béton naturel, d'un soubassement

en pierre bleu, d'une toiture en tuiles de ton orange et d'une lucarne revêtue d'un bardage de ton gris. Cette lucarne n'a également pas fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme;

- Le jardin a été imperméabilisé sur plus de 50% de sa surface sans avoir fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme. En effet, une terrasse de 11,30 m<sup>2</sup> en bois y a été aménagée dans un jardin d'une superficie de 19,10 m<sup>2</sup>;
- L'immeuble de droite (n°45) est un immeuble à appartements reprenant les mêmes caractéristiques d'implantation de la maison visée par la demande. Toutefois, il présente un gabarit plus haut de R+3 avec toit plat. Sa typologie architecturale est également différente du voisin visé par la demande en ce que la briques de parement est de ton gris foncé et le rez-de-chaussée est recouvert en partie d'un carrelage de ton vert;
- L'immeuble de gauche (n°49) repris sur la liste de l'inventaire du patrimoine architecturale constitue un immeuble d'angle dont la typologie architecturale se rapproche de celle de la maison visée par la demande. Il bénéficie de deux gabarits, un gabarit R+1 pour la partie jouxtant la maison visée par la demande et un gabarit R+2 pour la partie située à l'angle;

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

- Le projet sollicite la mise en conformité des éléments suivants :
  - La construction d'une nouvelle annexe complétant une dent creuse;
  - L'aménagement des combles en une chambre et un bureau;
  - La construction d'une lucarne en façade avant;
  - La modification de la division et des matériaux de châssis;
  - L'aménagement d'une terrasse dans la zone de jardin;

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

- Le programme de l'habitation est modifié en ce qu'une chambre et un bureau supplémentaires ont été aménagés;
- Le gabarit de l'habitation est inchangé;
- La typologie architecturale de la maison est modifiée par la modification des divisions de châssis et par le remplacement du bois par du PVC;
- Le couvert végétal du jardin est réduit;

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

- Considérant que la maison visée par la demande a subi de nombreuses modifications infractionnelles;
- Considérant que l'extension du rez-de-chaussée par le biais du comblement de la dent creuse n'impacte aucun des voisins;
- Considérant que cette extension permet d'augmenter le confort de vie de cette habitation aux dimensions modestes;
- Considérant que, dès lors, cette extension est acceptable;
- Considérant que le réaménagement des combles entraîne 2 dérogations aux normes minimales d'habitabilité (articles n° 3 et n°4 du Titre II du RRU) en ce qu'aucune chambre de minimum 14 m<sup>2</sup> n'existe dans l'habitation et en ce que le bureau n'offre pas la hauteur sous-plafond suffisante;
- Considérant que, bien que d'autres dérogations aux normes minimales d'habitabilité existent dans la maison, celles-ci font partie d'une situation de droit,
- Considérant, toutefois, que les espaces de vie des combles sont en infraction urbanistique;
- Considérant que les dérogations aux normes minimales d'habitabilité pour les combles ne sont pas acceptables;
- Considérant que la construction d'une lucarne en façade avant ne porte pas préjudice à la typologie architecturale de la maison et qu'elle permet d'aménager une chambre supplémentaire;
- Considérant que la modification des châssis en façade avant est malheureuse et entraîne une perte de qualité de cette habitation;
- Considérant que toutefois, la teinte des châssis (blanc) assure l'harmonie de l'esthétique de la rue mais que le PVC ne rencontre pas les objectifs du développement durable;
- Considérant que lors du remplacement futur des menuiseries en façade avant, ceux-ci devront être en bois ;
- Considérant que l'aménagement d'une terrasse en bois sur plus de la moitié de la surface de jardin n'est pas envisageable;
- Considérant les dimensions très faibles du jardin et l'importance de la densité bâtie dans ce coin d'îlot, les espaces extérieurs sont nécessaires pour les habitations ;
- Considérant que la terrasse est en infraction urbanistique par rapport à la situation de droit;

- Considérant, toutefois, qu'une terrasse permettant l'installation de mobiliers de jardin est envisageable pour le bon fonctionnement de cette maison;

**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 l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) :
  - Les dimensions très faibles du jardin et l'importance de la densité bâtie dans ce coin d'îlot rend nécessaire l'existence d'un espace extérieur de qualité;
  - La terrasse est en infraction urbanistique par rapport à la situation de droit qui prévoyait un jardin sans terrasse et sans l'extension qui a été construite sans permis d'urbanisme;
  - La construction d'une extension de 7,10m<sup>2</sup> et l'aménagement d'une terrasse de 11,30 m<sup>2</sup> ont réduit la zone de jardin et ne rencontrent pas les objectifs régionaux et communaux;
  - Toutefois, il s'agit d'une modeste habitation dont le fonctionnement nécessite l'aménagement d'une terrasse permettant de profiter de l'espace extérieur ;

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

- Supprimer le bureau et étendre la chambre des combles afin qu'elle ait une superficie minimum de 14 m<sup>2</sup> répondant aux normes minimales d'habitabilité;
- Réduire à 10 m<sup>2</sup> la surface de la terrasse du rez-de-chaussée, prévoir une terrasse avec un revêtement semi-perméable et développer un jardin planté et de pleine terre sur le solde restant du jardin;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que l'extension du rez-de-chaussée, la construction d'une lucarne, l'aménagement des combles et la modification des châssis est envisageable;
- d'être accessoires en ce qu'elles visent uniquement le bureau des combles et la zone de jardin;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite;
- de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que la hauteur sous plafond du bureau des combles et les dimensions de la chambre des combles ne sont pas acceptables;

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

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

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

**Avis FAVORABLE** unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au règlement régional d'urbanisme, articles n°13 du Titre I et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 126/1 ou 191 du CoBAT.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**Séance du 06/12/2023**  
**Objet n° 02**

**Dossier 16-47140-2023 - Enquête n° 199/2023**

**Situation : Rue du Doyenné 21**

**Objet : mettre en conformité la division d'une maison unifamiliale en trois logements, isolation de toitures et de façades, création de lucarnes et d'un studio**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47140-2023 introduite en date du 11/08/2023;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité la division d'une maison unifamiliale en trois logements, isolation de toitures et de façades, création de lucarnes et d'un studio sur le bien sis rue du Doyenné 21;

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

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

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

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
  - non-respect de l'article 3 – Implantation qui prescrit " § 1. Du côté de la voie publique, la façade de la construction est implantée à l'alignement ou, le cas échéant, au front de bâtisse. (Fig.1A et 1B)", en ce que la façade avant sera isolée par l'extérieur ce qui engendre dépassement de l'alignement de 16 cm;
  - non-respect de l'article n°4 - Profondeur qui prescrit "2° a) lorsque les deux terrains voisins sont bâtis, la construction :
    - ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde;
    - ne dépasse pas de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde. Une profondeur supérieure à 3 mètres peut être autorisée dans la mesure où un retrait latéral de 3 mètres au moins est respecté. Les mesures sont prises perpendiculairement à l'élément de référence.", en ce que l'isolation de la façade arrière dépasse le profil du mitoyen le plus profond à partir du niveau du premier étage;
  - non-respect de l'article 6 – Toiture qui prescrit "2° ne pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës des constructions de référence visées à l'article 5", en ce que la toiture isolée par l'extérieur dépasse le profil du voisin le plus haut;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/11/2023 au 20/11/2023 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

**DEMANDE D'AVIS DU FONCTIONNAIRE DELEGUE :**

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

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

Considérant que la demande déroge également aux articles 4 et 10 du Titre II du règlement régional d'urbanisme, ces dérogations n'étant pas soumises aux mesures particulières de publicité;

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

11/08/2023 : dépôt de la demande;

31/10/2023 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU et des instances à consulter dans le cadre de la procédure :

- Service Technique de la Voirie;
- Service de l'Environnement;

06/11/2023 au 20/11/2023 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

06/12/2023 : séance publique de la Commission de concertation;

## **CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES**

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

- l'avis du Service Technique de la Voirie sollicité en date du 09/11/2023 et émis le 24/11/2023 :

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

### **Gestion des eaux pluviales**

*Principes généraux :*

*Le projet ne peut nécessiter de modification substantielle de l'espace public, sauf moyennant l'obtention préalable d'un permis d'Urbanisme tendant à cette modification ou une dispense de permis d'urbanisme en application de l'arrêté de « minime importance » adopté par Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 novembre 2008.*

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

*Les rejets existants via gargouilles enterrées en trottoir vers le filet d'eau seront supprimés et raccordés au réseau d'égouttage d'eau claire en propriété privée, de préférence via l'ouvrage de temporisation s'il en existe un.*

*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 demande :*

*Il est demandé de supprimer la gargouille (d'ailleurs vétuste et percée par la corrosion) en fonte encastrée dans le trottoir et de remplacer ce rejet en domaine public par un raccordement sur le réseau intérieur via un percement dans le mur de façade.*

*Contact utile : service de la Voirie : 02/605.16.21, valbert@uccl.brussels : 02/605.16.29, amechelynck@uccl.brussels.*

### **Isolation thermique de façade débordant sur le domaine public**

*Principes généraux :*

- *La mise en œuvre doit comporter une goulotte visitable (ou des gaines en attente avec tire-câbles et accès aisé de part et d'autre de la largeur de la façade) dans l'épaisseur de l'isolant, à destination des câblages d'utilité publique;*
- *Le libre accès à cette goulotte ou à ces gaines doit être garanti à chaque demande d'intervention des sociétés concessionnaires de ces câblages;*
- *Il y a de toute façon lieu, afin de préserver les possibilités ultérieures d'intervention dans le trottoir dans le respect des règles de l'art en envisageant le maintien de l'isolation et de l'éventuel soubassement, de réaliser l'isolation du rez-de-chaussée comme suit : l'isolant (et le cas échéant, le soubassement réalisé dans un autre matériau) ne peut en aucun cas s'appuyer sur le revêtement de trottoir, mais doit, au pied de la façade, être soutenu par une cornière qui l'écarte du trottoir d'une valeur de l'ordre d'un centimètre, cet espace libre devant être fermé par un joint souple et étanche;*

*Quant à la demande:*

*La pose d'un isolant de 10cm + 2cm d'habillage en pierre bleue ou enduit peut être autorisée, la largeur du trottoir étant ramenée à 1,51 m par ce dispositif, ce qui le maintient à une largeur conforme au Règlement Régional d'Urbanisme.*

*Il est cependant demandé de désolidariser l'isolant du pavage communal en le faisant s'appuyer sur une cornière située à minimum 1cm du niveau du pavage, dans le but évident de permettre le démontage du pavage par les impétrants dans dégrader l'isolant. Cela doit être renseigné sur les plans.*

*Il est demandé de renseigner sur les plans la présence du dispositif (goulottes?) qui garantira la pérennité des câbles de VOO et Proximus fixés sur la façade. NB : seuls les concessionnaires sont habilités à déplacer leurs câbles.*

*Contacts :*

*Liste des concessionnaires de voirie disponibles téléchargeable sur le site internet de Bruxelles-Mobilité.*

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

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

- l'avis du Service de l'Environnement sollicité en date du 31/10/2023 et émis le 09/11/2023 :

*Considérant que :*

- *Le projet consiste en une régularisation et divers travaux entre autres aux façades de la maison;*
- *Il n'est pas prévu de modifier les réseaux existants de gestion des eaux de pluie et usées;*
- *Des colonies de moineaux, martinets, hirondelles et rouges-queues sont présentes dans le quartier et que ces espèces sont protégées et en diminution drastique sur la Commune,*

*Avis favorable à condition de*

- *Gérer les eaux de pluies de l'arrière du bâtiment (façade arrière et construction arrière) sur la parcelle (aucun rejet à l'égout);*
- *Ne pas prévoir les travaux de la mi-avril à la mi-août si des oiseaux nidifient sur place;*
- *Placer des nichoirs sur le bâti (aux choix, 2 types de nichoirs);*

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

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 31/10/2023;

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

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

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat essentiellement résidentiel construit en ordre fermé ou semi-ouvert (square Coghen) et composé de maisons construites soit à l'alignement, soit en recul de celui-ci. Il est proche du Parvis Saint-Pierre et du noyau commercial d'Uccle centre;
- Au niveau du bien, la rue du Doyenné est à sens unique, bordée d'une seule zone de stationnement, et débouche sur la chaussée d'Alseberg;
- L'intérieur d'îlot, fermé par le Square Coghen, présente une alternance de jardins et de bâtiments anciens de type industriel, parfois rénovés;
- La parcelle cadastrée section B n°73L, sur laquelle porte la demande présente :
  - une maison mitoyenne implantée à l'alignement de la rue, avec un gabarit R +2+ une toiture à versant;
  - une annexe située en façade arrière occupant quasi la totalité de la parcelle, avec un gabarit R + toiture à versant;
- La maison unifamiliale n°21 sur laquelle porte la demande fait partie d'un ensemble de 5 maisons jumelées, de style bel-étage et construites suite à l'octroi du permis d'urbanisme 16-1329-1924. Les plans introduits à cette époque, nous donnent les informations suivantes :
  - la maison se compose de deux pièces en enfilade;
  - la circulation se situe le long du mitoyen de droite;
  - une annexe sur 2 niveaux contenant une toilette s'implante à l'entresol des étages, en façade arrière, en porte-à-faux;
  - l'affectation de la maison était unifamiliale ;
- Le bâti environnant se caractérise par des constructions présentant des gabarits variant entre un R+1+toiture et un R+2+toiture, des façades principalement en briques ainsi que des corniches en bois blanches;
- La maison de rapport voisine de droite (n°19) ainsi que la maison de gauche (n°23) présentent un gabarit identique à la maison faisant l'objet de la demande. Toutefois, la maison n°19 présente un style moderne en ce qu'il a été construit suite à l'octroi du permis d'urbanisme 16-38564-2008;

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

- Mettre en conformité la division de la maison unifamiliale en trois appartements;
- Créer de lucarnes;
- Créer un studio (4<sup>ème</sup> logement);
- Isoler les façades ainsi que la toiture (par l'extérieur);

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

- Le permis d'urbanisme 16-1329-1924 a autorisé la construction de 5 maisons unifamiliales;
- Les orthophotoplans disponibles sur BRUGIS, nous informent de la présence de l'annexe de puis au moins 1944 ;
- Suite à une demande du 28/12/2021, un courrier concernant la division du bien (n°16/23/2022) a été rédigé afin d'informer le demandeur de la mise en conformité de la division de la maison;
- Bien que celle-ci date d'avant 1993, cette division devait respecter le Règlement Général sur les Bâtisses du 14 juin 1948 et modifié le 21 mars 1975 en termes de hauteur sous plafond et en termes de superficie nette éclairante.
- La maison a été divisée en trois appartements aménagés comme suit :
  - Le sous-sol se compose de deux chambres et d'une cave (dit "espaces communs" selon la légende des plans introduits);
  - Le rez-de-chaussée se compose d'un appartement à trois chambres, ouvert sur une cour. Cet appartement occupe tous les espaces situés au rez-de-chaussée de la maison ainsi que dans l'annexe;
  - Le premier étage se compose d'un appartement à une chambre qui n'occupe que l'espace de la maison;
  - Le second étage ainsi que les combles sont occupés par un appartement à quatre chambres;
  - Une lucarne croupe est construite en façade avant;
  - La façade avant se compose de briques beiges, de châssis en PVC blanc et d'une corniche recouverte d'une décoration en PVC ton beige;



- Les aménagements proposés par la demande ne présentent pas suffisamment de lumière naturelle dans les espaces de vie et présentent une hauteur sous plafond inférieure à 2,80m et à 2,60m imposé le Règlement Général sur les Bâtisses;
- Cette division ne peut être acceptée telle que proposée;

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

- Aujourd'hui, la demande de permis d'urbanisme concerne la préservation de la division de la maison en 3 logements et propose un réaménagement de ceux-ci, une amélioration énergétique ainsi que l'aménagement d'un quatrième logement;
- La situation projetée se présente comme suit :
  - Le sous-sol contiendra les espaces communs (deux locaux vélos) ainsi que les caves;
  - Au niveau du rez-de-chaussée, deux logements seront aménagés. Un studio dans la superficie de la maison et un duplex à 4 chambres dans l'annexe située en façade arrière. Deux terrasses (6,04m<sup>2</sup> pour le studio et 8,74m<sup>2</sup> pour le duplex) seront également aménagées afin d'offrir un espace extérieur aux appartements.
  - Au niveau du premier étage, un appartement à une chambre sera aménagé. Il disposera d'une terrasse (5,81m<sup>2</sup>) aménagée sur la toiture de l'annexe;
  - Au niveau des 2<sup>ème</sup>, 3<sup>ème</sup> étages et sous les combles, un triplex à 4 chambres sera aménagé où les espaces de vie se situeront au niveau 2<sup>ème</sup> étage et les espaces de nuit se situeront au niveau du 3<sup>ème</sup> étage et des combles;
- En terme de dérogation au titre II du Règlement Régional d'Urbanisme :
  - Afin de respecter l'article 10 en terme de superficie nette éclairante, des percements et des agrandissements de baies en façade arrière seront effectués;
  - Toutefois, cela reste insuffisant au niveau de l'appartement à une chambre en ce que le séjour/cuisine dispose de 5,30m<sup>2</sup> au lieu de 6,20m<sup>2</sup> (1/5 de la superficie);
  - Les appartements proposés par la demande respectent pour la majorité l'article 4 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en terme de hauteur sous plafond (2,50m pour les locaux habitables)
  - Toutefois, le duplex à 4 chambres déroge à l'article 4 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qu'il présente une hauteur sous plafond de 2,31m dans les espaces de nuit situés au 3<sup>ème</sup> étage au lieu de 2,50m;
- Modification de volume :
  - Deux lucarnes seront placées en façade arrière afin d'apporter de la hauteur et de la lumière naturelle sous les combles. En façade avant, la lucarne existante sera agrandie;
  - Le toit de l'annexe sera modifié sur la partie accolée au bâtiment à rue, supprimant ainsi le raccord bac à neige (source de problèmes d'infiltrations) afin de créer une zone de toiture plate pour aménager une terrasse pour l'appartement du 1er étage. La partie de 1,90 m de recul non-accessible sera végétalisée;
- Modification de l'esthétique des façades :
  - La façade avant sera isolée (16 cm au niveau des étages et 10 cm au niveau du rez-de-chaussée) et recouverte d'un enduit ton clair (2 cm) avec un soubassement en pierre bleue. Les châssis seront remplacés par des châssis en aluminium ton gris moyen. Les garde-corps placés devant les fenêtres seront en aluminium de ton identique à celui des châssis;
  - La façade arrière sera également isolée (16 cm) et recouverte de d'un enduit ton gris clair. Les baies seront agrandies et les châssis remplacés seront en PVC et de ton gris clair. Les garde-corps placés devant les fenêtres seront également en aluminium de ton identique à celui des châssis;
  - Les murs de l'annexe située en façade arrière seront isolés par l'intérieur et la toiture par l'extérieur;
  - La toiture sera isolée par sarking (isolation par l'extérieur 12cm) afin que le gabarit de la toiture reste identique, mais est légèrement rehaussée pour permettre une isolation de 12cm de PU par l'extérieur;

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

- en matière de programme :
  - La division prévue par la demande propose une répartition de logements qui tend à limiter les travaux extérieurs tout apportant une amélioration en terme de confort;
  - Toutefois, la maison située à l'alignement présente une capacité limitée qui ne permet pas l'aménagement de trois logements de qualité :

- Le studio aménagé au niveau du rez-de-chaussée présente un agencement des espaces peu qualitatif en ce que la salle de bain est séparée des espaces habitables du studio par la cage d'escalier commun. Afin d'y accéder, il est nécessaire de passer par la cuisine ainsi que le hall d'entrée;
- Une terrasse sera créée au niveau du premier étage par la démolition d'une partie de la toiture de l'annexe. Ces travaux engendrés ne seront profitables que pour un logement à une chambre alors qu'elle est nécessaire à un logement à 4 chambres;
- Le triplex à 4 chambres présente des espaces de nuit avec une hauteur sous plafond insuffisante et sans un espace extérieur (important pour une habitation de quatre chambres);
- L'aménagement de trois logements dans le bâtiment à rue ne peut s'envisager tel que proposé en ce que la proposition de trois appartements dont un triplex apporte une densité trop importante qui entraîne des dérogations à l'habitabilité ;
- Il y a lieu de revoir le programme afin de permettre une meilleure répartition des logements et de proposer un grand logement au niveau du rez-de-chaussée avec un accès à un espace extérieur ;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - La construction des lucarnes permet de mieux respecter la réglementation en terme de superficie nette éclairante et en terme de hauteur sous plafond. Toutefois, cela reste insuffisant en ce que la hauteur sous plafond dans les chambres reste insuffisante ;
  - La modification de la toiture de l'annexe permet d'offrir un espace extérieur à l'appartement à une chambre. C'est une bonne initiative toutefois minime en ce qu'il y a une imperméabilisation de parcelle importante et qu'il y a lieu de réduire la densité en intérieur d'îlot ;
  - Pour ce faire il y a lieu de réduire le volume de l'annexe en profondeur de 7,50m afin d'apporter plus de pleine terre pour permettre une meilleure infiltration des eaux de pluie ;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - L'aménagement de deux locaux vélos peut s'envisager en ce qu'ils sont facilement accessibles et présentent une superficie généreuse;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
  - L'environnement bâti présente des constructions majoritairement composées de parement en briques;
  - L'enduit prévu en façade avant ne respecte pas le style et l'ensemble que forment les maisons;
  - Il y a lieu de placer un matériau pérenne en brique ou bien briquettes ;
  - En ce qui concerne la couleur foncée des menuiseries, il y a lieu de prévoir une couleur claire pour préserver l'harmonie de l'environnement bâti ;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête :
  - dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation de la construction – façade avant) :
    - Cette dérogation est engendrée par la pose de l'isolation 16cm + 2 cm d'enduit en façade avant au niveau des étages;
    - Considérant que l'article 21/2 de l'AGRBC du 13 Novembre 2008, modifié le 22/03/2022 déterminant les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme prescrit "***Même s'ils impliquent une dérogation à un plan d'affectation du sol, à un règlement d'urbanisme ou à un permis de lotir, la pose d'une isolation et ses parements de finition ainsi que ses raccords nécessaires, sur un mur mitoyen ou une façade visible depuis l'espace public, sont dispensés de l'avis de la Commission Royale des Monuments et Sites requis par l'article 237 du CoBAT, des mesures particulières de publicité, de l'avis du fonctionnaire délégué ou de la commune et de l'avis de Bruxelles Environnement, pour autant que:***
      - *pour les façades avant à rue, le dépassement n'excède pas 0,14 m;*"
    - Considérant que l'épaisseur prévue est supérieure à l'épaisseur autorisée, l'isolation de la façade déroge à l'implantation;
    - Toutefois, au regard de la contribution à une amélioration énergétique de la maison et du caractère minime de la dérogation, la pose de l'isolant peut s'envisager;
  - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) :
    - L'isolation prévue en façade arrière dépasse les constructions voisines de 16 cm + 2 cm d'enduit;
    - Toutefois, au regard de l'amélioration énergétique et à la nécessité d'isoler les constructions, cette dérogation peut être autorisée;
  - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)

- Il en va de même pour la dérogation à la toiture qui dépasse le profil des voisins à cause d'une isolation par l'extérieur;

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

- revoir le programme de la maison et proposer un grand logement au niveau du rez-de-chaussée avec un accès vers un espace extérieur ;
- réduire le volume de l'annexe en profondeur de 7,50m (mesuré le long de la façade de l'annexe, depuis la façade arrière de la maison) afin de diminuer la densité en intérieur d'îlot ;
- proposer un aménagement paysager en conséquence et en pleine terre ;
- placer un matériau pérenne en brique ou bien briquettes sur la façade avant ;
- préserver une couleur claire pour l'ensemble des menuiseries ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- l'objet de la demande doit être modifié ;
- d'être accessoires en ce qu'elles ne concernent que le programme, la densité et l'esthétique de la maison;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce qu'il y a lieu de réduire la densité dans la maison et en intérieur d'îlot ;

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

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

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

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

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

- respecter les conditions émises par le Service Technique de la Voirie;
- respecter les conditions émises par le Service de l'Environnement;

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°3, 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 06/12/2023**  
**Objet n° 03**

**Dossier 16-47072-2023 - Enquête n° 205/2023**

**Situation : Vieille rue du Moulin 218**

**Objet : rénover, transformer et mettre en conformité une maison unifamiliale**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47072-2023 introduite en date du 28/06/2023;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à rénover, transformer et mettre en conformité une maison unifamiliale sur le bien sis Vieille rue du Moulin 218;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°57 "Quartier Saint-Job-Ham approuvé par arrêté royal en date du 21/02/1989 et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

motifs inhérents à l'application d'une 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° IV.2.2.A.1.4, qui prescrit "Toitures", en ce que les pentes de la toiture n'ont pas des angles égaux - Nulle et non avenu;
  - non-respect de l'article n° IV.4.2.1 qui prescrit "Façades", en ce que les châssis sont en PVC;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/11/2023 au 20/11/2023 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 :**

28/06/2023 : dépôt de la demande;

07/08/2023 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

25/08/2023 : réception des compléments;

31/10/2023 : accusé de réception d'un dossier complet;

06/11/2023 au 20/11/2023 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

06/12/2023 : séance publique de la Commission de concertation;

**MOTIVATION DE L'ACTE**

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est un quartier principalement résidentiel;
- Dans ce quartier, la Vieille rue du Moulin est une artère étroite délimitée par des alignements discontinus. La voirie longeant la parcelle, objet de la demande, est une venelle étroite et sinueuse;
- La parcelle sur laquelle porte la demande se compose d'une habitation, d'une annexe en fond de parcelle, d'une servitude de passage et d'un jardin;
- La maison n°218 sur laquelle porte la demande est une habitation unifamiliale 3 façades implantée à l'alignement de la venelle. Elle présente un gabarit R+1+T. Sa typologie architecturale se compose d'un cimentage de ton blanc, d'un soubassement en moellons de grès, de châssis en PVC de ton blanc, d'une porte d'entrée en bois de ton naturel et d'une toiture en tuiles de ton brun/rouge;
- L'habitation présente plusieurs infractions urbanistiques :
  - Le volume sous toiture et la pente de la toiture ont été modifiés;
  - Une chambre dans les combles a été aménagée;

- La porte d'entrée de l'habitation ne sert plus d'entrée mais une nouvelle porte d'entrée a été créée en façade arrière;
- Les châssis ont été remplacés et modifiés par des châssis en PVC de ton blanc;
- Une clôture en béton avec grillage, une palissade en bois et un portail en fer forgé ont été installés sur l'alignement d'une hauteur de maximum 1,90m;
- La construction d'une cave;
- L'annexe située en fond de parcelle accueille un atelier;
- Le jardin est aménagé en partie avec une terrasse et chemin d'accès depuis la rue;
- Une servitude de passage est présente le long de la limite mitoyenne de gauche;
- La maison de droite (n°220) est une construction non mitoyenne implantée en recul de l'alignement. Elle présente un gabarit Rez+T avec toitures à versants. Elle présente une typologie architecturale similaire à celle de la maison visée par la demande;

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

- La mise en conformité de la modification de la pente de toiture;
- L'aménagement d'une salle de bain et d'une chambre avec bureau dans les combles;
- La réinstallation du hall d'entrée principale avec la porte d'entrée du côté de la rue;
- La création de nouvelles baies en façade latérale en PVC et en bois de ton naturel;
- La mise en conformité des châssis PVC maintenus;
- L'augmentation de la surface vitrée de la cuisine et de la salle à manger et la mise en place de châssis en bois de ton naturel;
- Le remplacement des seuils en façade latérale en zinc;
- La mise en conformité de l'augmentation de la hauteur du soubassement en moellons;
- La modification de la typologie de la porte d'entrée principale;
- Le réaménagement des espaces de vie;
- La suppression du balcon arrière;
- L'isolation des façades de l'habitation;
- La construction d'une nouvelle clôture avec portail en bois massif;
- Le remplacement de la terrasse par une nouvelle terrasse en terre cuite sans joints;
- La mise en conformité de la construction de la cave;

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

- Le programme de l'habitation est modifié en ce qu'une cave, une chambre et une salle de bain supplémentaire sont créées;
- Le profil de la toiture de l'habitation est modifié;
- La typologie architecturale de l'habitation est modifiée en ce que les menuiseries existantes sont remplacées et de nouvelles baies sont créées;

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

- Considérant que la maison est située le long d'une venelle étroite;
- Considérant que l'habitation a subi plusieurs transformations sans avoir fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme;
- Considérant que certaines de ces transformations ont permis d'augmenter le confort de l'habitation, à savoir :
  - L'augmentation de la surface de la cuisine;
  - L'ajout de deux chambres;
  - L'ajout d'une salle de bain;
- Considérant, toutefois, que d'autres modifications ont nui au fonctionnement interne de la maison et ont entraînés des dérogations aux PPAS et au RRU, à savoir :
  - L'aménagement d'une cave dérogatoire à l'article n°4 en ce que la hauteur sous-plafond n'est pas suffisante;
  - La modification des châssis en PVC dérogatoire au PPAS;
- Considérant que la modification de la pente de la toiture semble remonter aux années 50 d'après les vues Bruciel;
- Considérant que ce profil de toiture était déjà existant avant l'entrée en vigueur du PPAS et qu'elle n'est, donc, pas dérogatoire au PPAS;
- Considérant que la cave présente de faibles dimensions et que sa faible hauteur peut s'envisager car elle est limitée à cet espace;
- Considérant que le projet améliore le fonctionnement interne de l'habitation par :

- La création d'un sas d'entrée et la réutilisation de la porte d'entrée comme entrée principale de la maison;
- L'aménagement de 3 chambres et non 4 (en situation existante de fait) dont les dimensions sont tout à fait confortables;
- L'augmentation de la superficie vitrée des espaces de vie;
- Considérant que le projet améliore le traitement de la limite de la parcelle par rapport à la Vieille rue du Moulin par l'uniformisation de la clôture à l'alignement;
- Considérant, toutefois, que la hauteur de la nouvelle clôture (1,90m) contribue à renforcer l'é étroitesse de la rue et que l'absence de végétation dans le traitement de cette limite ne participe pas au caractère paysagé de cette rue;
- Considérant que la clôture n'est pas ajourée ce qui renforce d'autant plus l'é étroitesse de cette venelle;
- Considérant que l'agrandissement des baies et l'ajout de nouvelles baies permettent d'augmenter l'apport de lumière naturelle dans cette habitation et ouvre un peu plus la façade latérale et la façade arrière;
- Considérant, toutefois, que les matériaux de châssis ne sont pas en harmonie en ce qu'il est prévu à la fois des châssis en PVC de ton blanc et à la fois des châssis en bois de ton naturel;
- Considérant que le maintien des châssis en PVC, en infraction urbanistique, est dérogatoire au PPAS;
- Considérant qu'en séance de commission de concertation, le demandeur a précisé que les châssis PVC ont été modifiés il y a 4 ans et qu'ils présentent de bonne performance ;
- Considérant que le dessin de la porte d'entrée principale est peu qualitatif au regard du caractère bucolique de la maison ;
- Considérant que la suppression balcon arrière contribue à homogénéiser la façade arrière;
- Considérant que la nouvelle terrasse ne porte pas atteinte au jardin;

**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'art. 126§11 du CoBAT Dérogation à un PPAS :
  - non-respect de l'article n° IV.2.2.A.1.4, qui prescrit "Toitures", en ce que les pentes de la toiture n'ont pas des angles égaux - Nul et non avvenu en ce qu'il s'agit d'une situation remontant à avant l'entrée en vigueur du PPAS;
  - non-respect de l'article n° IV.4.2.1 qui prescrit "Façades", en ce que les châssis sont en PVC ce qui nuit à l'esthétique de cette habitation au style bucolique et au respect des particularités des lieux;

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

- Prévoir des châssis en bois de ton naturel pour l'ensemble de l'habitation;
- Revoir le dessin de la porte d'entrée principale ;
- Aménager, sur l'alignement, une haie intégrant une clôture ajourée et permettant le passage de la petite faune ;
- Réduire la hauteur de cette haie et de cette clôture à 1,60 m maximum;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que la rénovation de l'habitation est acceptable;
- d'être accessoires en ce qu'elles visent uniquement les menuiseries et la clôture;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite;
- de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que les châssis en PVC ne sont pas envisageables;

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

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

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

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

- lors du futur remplacement des châssis PVC, prévoir des châssis en bois de ton naturel de telle manière à harmoniser les façades ;

**Avis FAVORABLE** unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au plan particulier d'affectation du sol, article n°IV.4.2.1 et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 126/1 ou 191 du CoBAT.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**Séance du 06/12/2023**  
**Objet n° 04**

**Dossier 16-47214-2023 - Avis de la Commission de concertation**

**Situation : Avenue Brugmann 495**

**Objet : rénover et transformer l'escalier d'accès existant en zone de recul**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47214-2023 introduite en date du 04/10/2023;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à rénover et transformer l'escalier d'accès existant en zone de recul sur le bien sis avenue Brugmann 495;

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

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

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

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;

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

04/10/2023 : dépôt de la demande;

19/10/2023 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

08/11/2023 : réception des compléments;

20/11/2023 : accusé de réception d'un dossier complet;

06/12/2023 : séance de la Commission de concertation;

**MOTIVATION DE L'ACTE**

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat en ordre continu formé à la fois de maisons unifamiliales et d'immeubles à appartements plus importants;
- L'avenue Brugmann, qui comprend un ensemble cohérent de maisons de Maître du début du siècle, fait l'objet d'une ZICHEE au PRAS;
- L'immeuble concerné par la demande a été construit au début des années 1930, en mitoyenneté et en recul, suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-6090-1931;
- La zone de recul comporte un accès carrossable en pente vers le garage situé au demi sous-sol ainsi qu'un escalier partant de l'alignement jusqu'au bel-étage, comportant l'entrée;
- Sous cet escalier, se situe une ancienne cave à charbon, accessible depuis les locaux du sous-sol et via une porte au niveau de l'accès carrossable;
- Les menuiseries ont été maintenues en bois, de ton naturel pour la porte d'entrée et la porte de garage et en bois de ton blanc pour le solde des menuiseries, y compris la corniche;

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

- La rénovation de l'escalier existant, avec le rajout d'une marche au niveau de la première volée afin de rééquilibrer les hauteurs des marches à environ 16cm, plutôt que 20cm;
- La repose de pierre bleues au niveau de l'escalier et du soubassement des retours latéraux de la construction, et de l'enduit de ton pierre blanche d'Euville, sur le solde des retours latéraux;
- La pose de garde-corps identiques à ceux existants, le long de la mitoyenneté de droite;

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

- Le programme prévoit de rénover un escalier majestueux vétuste, tout en lui restituant ses caractéristiques d'origine;



- Par ailleurs la demande indique que lors d'un prochain remplacement de châssis, ceux-ci seront restitués en bois de ton naturel, identiques aux portes d'entrée et de garage;

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

- La demande porte uniquement sur des éléments visibles depuis l'espace public;
- L'intérieur et la façade arrière restent inchangés par rapport à la situation de droit;

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

- application de la prescription particulière n°21 du PRAS, portant sur la ZICHEE et application de l'art. 207 §1 al.4 du CoBAT (bien à l'inventaire) :
  - L'escalier est vétuste et présente des hauteurs variables peu pratique;
  - Les caractéristiques d'origine sont restituées avec la pose de nouveaux garde-corps identiques à ceux existants;
  - Les châssis seront restitués en bois de ton naturel, lors d'un prochain remplacement;
  - Considérant que l'ensemble de ces travaux visent la préservation d'éléments existants afin de garantir la sécurité et la pérennité de ces éléments, tout en restituant des caractéristiques patrimoniales, la demande est acceptable;
  - Cependant, afin de conserver l'esthétique et la pérennité de l'escalier, il y a lieu de veiller à plutôt effectuer une dépose des éléments en pierre bleue et prévoir leur repose, quitte à les retailler et compléter avec des éléments neufs ;

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

- Prévoir une dépose de la pierre bleue avec repose, quitte à retailler certains éléments et compléter avec des pierres bleues neuves ;

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 revêtement ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que l'esthétique de l'escalier doit être préservé et les matériaux doivent être pérennes ;

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

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

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

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

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

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 06/12/2023**  
**objet n° 05**

**Dossier 16-47022-2023 - Enquête n° 203/2023**

**Situation : Avenue Vanderaey 93**

**Objet : transformer et étendre un immeuble de 2 logements et y restituer une maison unifamiliale**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47022-2023 introduite en date du 24/05/2023;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à transformer et étendre un immeuble de 2 logements, et y restituer une maison unifamiliale sur le bien sis avenue Vanderaey 93;

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

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/11/2023 au 20/11/2023 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 :**

24/05/2023 : dépôt de la demande;

21/08/2023 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

22/08/2023 : réception des compléments;

06/10/2023 : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

31/10/2023 : accusé de réception d'un dossier complet;

06/11/2023 au 20/11/2023 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

06/12/2023 : 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 est implantée en ordre fermé et en recul par rapport à l'alignement, le long de l'avenue Vanderaey, face au parc de la propriété Delvaux (Domaine de la Hêtraie) et dos à une zone verte à haute valeur biologique;
- Le bien présente, en façade arrière, des annexes sur plusieurs niveaux, mais limitées en mitoyenneté de droite. Ces extensions sont couvertes par des toitures plates;
- La toiture plate du 1<sup>er</sup> niveau a été aménagée en terrasse à l'usage du logement supérieur. Elle se referme, sur sa droite, par la présence d'un important mur œillère, mais dont la hauteur par rapport au niveau fini de terrasse ne répond pas aux dispositions du Code Civil en matière de vues directes envers la maison voisine;

**Considérant que le permis d'urbanisme n°16-42657-2016 a visé :**

- La mise en conformité de l'aménagement de la terrasse au 1<sup>er</sup> étage arrière;

**Considérant que ce permis d'urbanisme a suscité les considérations générales suivantes :**

- L'aménagement de la terrasse s'inscrit au 1<sup>er</sup> étage, et permet au logement supérieur de bénéficier d'un espace extérieur de faible superficie (9 m<sup>2</sup>);
- Le logement inférieur bénéficie de l'usage du jardin;
- La terrasse s'inscrit à l'arrière d'un mur mitoyen séparant le bien de la propriété voisine de droite, et se situe à plus de 190 centimètres de la parcelle voisine de gauche;

- Le projet a obtenu l'accord du propriétaire de la maison voisine de droite, en ce qui concerne les non conformités de l'aménagement aux dispositions du Code civil en matière de vues directes;
- Le projet ne prévoit pas de rehausse de mur mitoyen, de sorte à ne pas enclaver davantage les parcelles mutuelles;

**Considérant que la demande telle qu'introduite, et compte tenu de l'historique de la parcelle, se caractérise comme suit :**

- La maison date de 1933 et était une maison unifamiliale à l'origine;
- Un permis d'urbanisme a été octroyé pour y changer l'affectation en 2 appartements. La situation juridique du bien est donc une maison de rapport contenant 2 appartements. Un appartement 1 chambre au rez-de-chaussée et 1 duplex 2 chambres au premier et second étage;
- Un second permis d'urbanisme a été octroyé le 03/05/2016 pour la mise en conformité de la terrasse située au premier étage;
- La maison présente une belle façade de style du côté de l'avenue Vanderaey;
- Les différentes poses de briques (horizontale et verticale) mêlées à des éléments décoratifs en pierre bleue et en pierre calcaire, rehaussé de ferronneries travaillées en fer forgé donne à l'ensemble une certaine élégance. Les châssis et habillage de corniche originellement en bois ont été changés par du PVC blanc avant l'acquisition du bien par les propriétaires actuels;
- La façade se développe sur une largeur de 6,00 mètres et la profondeur de construction du volume principale est de 9,78 mètres. Un volume secondaire à toiture plate prolonge le bâti jusqu'à une profondeur de 15,25 mètres au rez-de-chaussée. Ce volume est existant depuis la version première de la bâtisse en 1933. Un second volume, moins profond est construit à l'étage sur celui du rez-de-chaussée;
- Ce volume secondaire d'une largeur intérieure de 2,75 mètres est très étroit pour y aménager des pièces de vies confortables et l'espace résiduel (dent creuse) offre peu de confort à la terrasse coincee entre 2 œillères;
- Le projet vise à construire une extension au niveau de la terrasse actuelle et d'abattre le mur latéral afin d'ouvrir l'espace tout en préservant le volume originel. Celui-ci ne sera pas démoli;
- La petite fenêtre présente en façade arrière dans la situation existante sera remplacée par une baie vitrée;
- Le séjour prendra place dans ce nouvel espace. Un relai de lumière matérialisé par une verrière dans le toit de l'extension apportera davantage de lumière à l'espace central occupé par la salle à manger. La cuisine s'organisera à l'avant, du côté de la loggia en relation avec l'avenue Vanderaey;
- Le mur de clôture existant entre la propriété voisine, le n°95 et le bien devra être rehaussé afin d'y appuyer la construction. Ce mur construit en escalier sera rehaussé de 58 cm au point le plus haut et 119 cm au point le plus bas. Notons toutefois que la rehausse du mur n'aura pas d'impact sur le voisin puisque sa véranda vient s'appuyer contre ce mur (le propriétaire du bien voisin concerné ne s'oppose pas à cet objet de la demande);
- Au niveau du dernier étage la chambre arrière côté jardin offre peu d'habitabilité vu la pente de toit démarrant à 70 cm du plancher actuel, un individu d'1,85m ne peut se tenir debout que sur la moitié de la pièce. De plus l'éclairage de cet espace par des fenêtres de toit ne permet pas de profiter du paysage boisé à l'arrière de la parcelle. Le projet propose donc créer une lucarne afin d'apporter plus d'habitabilité à la pièce, une vue sur le paysage et d'avantage de lumière à cette chambre;
- La profondeur de construction originelle du volume existant est déjà plus longue que ce qui serait autorisé aujourd'hui. C'est pourquoi le projet a pris le parti de ne pas remplir la dent creuse jusqu'à la limite arrière actuelle, mais revenir avec un mur à l'oblique ce qui réduit la profondeur du bâti à gauche, reliant ainsi les deux mitoyens;
- Au niveau de la petite terrasse à l'étage, le mur de clôture (brise vue) ne fait pas 1,90m de haut comme le préconise le Code civil, mais a été octroyé en état par un permis en 2016;
- La façade arrière sera enduite sur un isolant;
- Le fait d'avoir transformé cette maison en 2 appartements lui a enlevé certains caractères patrimoniaux préexistants. En effet, par exemple, les faux-plafonds RF et servant à passer les techniques ont dissimulé les anciens plafonds, probablement décorés de moulures;
- Ces faux plafonds seront conservés pour plusieurs raisons :
  - Ils jouent un rôle technique pour le passage des tuyaux et câbles existants;
  - Ils jouent un rôle acoustique important entre étages et le propriétaire y est sensible car il travaille à domicile;

- Ils diminuent le volume de chauffe de l'habitation;

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

- Le projet tend à dédensifier le nombre de logements au sein du bâtiment en vue d'y restituer une vaste maison unifamiliale;
- Le projet améliore les qualités d'habitabilité de la maison, notamment en ouvrant généreusement les espaces de vie vers le jardin, et en optimisant le volume de la chambre supérieure en façade arrière;

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

- en matière de programme :
  - le projet propose de transformer 2 logements en une maison unifamiliale et d'en améliorer les qualités d'habitabilité;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - le projet propose la transformation et l'extension de l'annexe étroite existante en vue de permettre l'aménagement de vastes espaces de vie orientés vers le jardin;
  - la profondeur de construction est compensée par un apport d'éclairage naturel central et un alignement de perspectives obliques vers l'arrière;
  - les espaces de vie d'en voient dès lors désenclavés;
  - la rehausse du mur mitoyen engendré par le projet est peu significative et donc peu impactante;
  - la création de la lucarne en façade arrière permet d'améliorer les qualités d'habitabilité de la chambre qu'elle abrite, tout en conservant la lecture du versant arrière de la toiture;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - la maison dispose de petits espaces extérieurs de détente aux étages en façade arrière, mais peu impactantes pour le voisinage;
  - l'extension est prolongée par une terrasse dont les proportions s'accordent avec la superficie du jardin;
  - les aménagements paysagers du jardin sont conservés, ainsi que ceux de la zone de recul;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - la maison ne dispose pas de 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;
  - Néanmoins, vu les enjeux climatiques, et les interventions prévues au niveau du jardin, il y a lieu de prévoir l'installation d'une citerne de récupération des eaux de pluie sous la future extension ;
- en matière d'aspects architecturaux et patrimoniaux :
  - la façade principale de la maison a conservé ses caractéristiques patrimoniales d'origine;
  - il est toutefois regrettable que la corniche ait été recouverte de PVC et que les menuiseries extérieures aient été remplacées par des châssis en PVC également;
  - il y a dès lors lieu, lors d'un prochain remplacement, de restituer des menuiseries en bois dans le respect de leur typologie d'origine ;

**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) :
  - Le projet propose de dédensifier le nombre de logements au sein de l'immeuble, afin d'y inscrire une maison unifamiliale présentant de belles qualités d'habitabilité de sorte à pouvoir y accueillir une famille dans ce quartier proche du centre de la Commune d'Uccle;
  - La surface dédiée à l'affectation logement est légèrement augmentée;
  - Vu ce qui précède, les conditions d'application de la prescription générale 0.12 du PRAS sont rencontrées;

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

- Proposer le placement d'une citerne de récupération des eaux de pluie sous l'extension arrière ;
- Faire figurer sur les plans de la façade principale, des menuiseries similaires à celles d'origine et en bois ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que la transformation de cet immeuble bifamilial en vue d'y inscrire une maison d'habitation unifamiliale peut s'envisager;

○ d'être accessoires en ce que les conditions de modifications visent à préserver l'intégrité patrimoniale de la façade principale;

○ 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;

○ de modifier la proposition PEB, dans le cas où les modifications portent sur les surfaces de déperditions;

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

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**Séance du 06/12/2023**  
**Objet n° 06**

**Dossier 16-47198-2023 - Avis de la Commission de concertation**

**Situation : Avenue Jean et Pierre Carsoel 176**

**Objet : poser des panneaux photovoltaïques sur la toiture du bâtiment principal et installer une pompe à chaleur**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47198-2023 introduite en date du 25/09/2023;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à poser des panneaux photovoltaïques sur la toiture du bâtiment principal et installer une pompe à chaleur sur le bien sis avenue Jean et Pierre Carsoel 176;

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°3 du permis de lotir (PL) n° 429 bis délivré le 12/11/1997 et non périmé pour le lot sur lequel porte la demande et se conforme à ce permis de lotir;

Vu que le bien est situé dans le périmètre de protection du site classé du Cimetière du Dieweg en date du 22/12/1994;

Vu que le bien est situé à moins de 20 mètres de la villa Coen et son jardin, classé en date du 02/04/1999;

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

motifs inhérents à la protection du patrimoine

- application de l'article 237§1er du CoBAT demande portant sur un bien situé zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci);

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

25/09/2023 : dépôt de la demande;

09/11/2023 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis de l'instance à consulter dans le cadre de la procédure : la CRMS;

06/12/2023 : séance publique de la Commission de concertation;

**CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES**

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

- l'avis du service de l'Environnement, sollicité en date du 09/11/2023 et émis en date du 24/11/2023 :

*Considérant que*

- *le permis d'environnement pour la pompe à chaleur est déjà délivré*
- *la demande n'a pas d'impact environnemental*

*Avis favorable;*

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

- l'avis de la CRMS sollicité en date du 09/11/2023 et émis le 04/12/2023 :

*La demande consiste à placer des panneaux photovoltaïques de teinte noire sur la toiture en zinc existante, ainsi qu'à installer une pompe à chaleur. Les panneaux photovoltaïques projetés ne seront que peu visibles depuis l'espace public et n'auront pas d'impact sur les vues vers et depuis le cimetière du Dieweg classé, situé en contrebas du bien. La demande n'appelle dès lors pas de remarques d'ordre patrimonial.*

**MOTIVATION DE L'ACTE**

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est essentiellement résidentiel et comporte soit des villas unifamiliales soit des maisons ou petits immeubles en mitoyenneté;
- La parcelle concernée par la demande comporte une villa de fond faisant partie du permis de lotir n° 429;
- L'habitation a été construite au début des années 2000, suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-34910-2000;

- Les parcelles voisines comportent également des villas unifamiliales et la parcelle du fond comporte le site classé du Cimetière du Dieweg;
- La maison n° 198, est une villa unifamiliale également classée;

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

- La pose de panneaux photovoltaïques sur la toiture en zinc du bâtiment principal;
- Le placement d'une pompe à chaleur;

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

- La demande porte uniquement sur la pose de techniques en vue d'améliorer les performances énergétiques de l'habitation existante;
- Les panneaux sont situés dans le périmètre de protection d'un site classé et la demande ne répond de ce fait pas à l'article n° 33/2 de l'arrêté de minime importance déterminant les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme;
- Par ailleurs, considérant le périmètre protection la demande est soumise à l'avis de la Commission de concertation ainsi qu'à l'avis de la Commission Royale des Monuments et Sites;
- Ces actes et travaux sont cohérents avec la volonté écologique actuelle d'améliorer les performances énergétiques des bâtiments et rentrent dans le cadre d'une politique générale en Région de Bruxelles-Capitale;
- En ce qui concerne les panneaux photovoltaïques :
  - Ils sont positionnés sur une toiture en zinc de teinte anthracite et seront de ce fait peu perceptibles par rapport à l'intérieur d'ilot;
  - Par ailleurs, la bâtisse n'est pas visible depuis l'espace public;
  - Il est également à noter que ces panneaux auront un ressaut de moins de 10cm par rapport au plan de la toiture;
- En ce qui concerne la pompe à chaleur :
  - Une déclaration de classe 3 a été introduite en parallèle auprès du service environnement;
  - Elle sera positionnée le long de la façade arrière, suffisamment éloignée de toute habitation afin de limiter les nuisances sonores;
  - Cependant, il y a lieu de prévoir un caisson acoustique;

**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. 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci)) :
  - L'impact sur le bien classé est peu conséquent et sera à peine perceptible;
  - En effet, la toiture est située au bout des 20m et est séparée du bien classé par de hauts arbres;
  - Par ailleurs, la pose de ces panneaux va dans le sens des volontés écologiques actuelles en ce qui concerne l'amélioration des performances énergétique des bâtiments;

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

- Prévoir un caisson acoustique autour de la pompe à chaleur,

**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 06/12/2023**  
**Objet n° 07**

**Dossier 16-47017-2023 - Enquête n° 208/2023**

**Situation : Avenue René Gobert 43**

**Objet : transformer et étendre une maison d'habitation unifamiliale, et mettre en conformité les actes et travaux s'écartant de la situation existante de droit**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47017-2023 introduite en date du 24/05/2023;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à transformer et étendre une maison d'habitation unifamiliale, et mettre en conformité les actes et travaux s'écartant de la situation existante de droit sur le bien sis avenue René Gobert 43;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°51 - Quartier Floride/Langeveld - approuvé par Arrêté Royal du 15/04/1988, et y déroge;

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol :
  - non-respect de l'article n°1.3.2 – profondeur de bâtisse;
- application de l'article 126§11,2 du CoBAT : demande de dérogation suivante à un règlement d'urbanisme pour un projet situé dans un PPAS :
  - non-respect de l'article n°6 du Titre I du RRU - hauteur de toiture d'une construction mitoyenne;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/11/2023 au 20/11/2023 inclus, le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *L'occupante de la maison voisine mitoyenne font les observations suivantes :*
  - *Cela n'est pas repris dans la note explicative mais en étudiant les plans soumis elle constate la création de 2 nouvelles fenêtres sur la façade latérale dont une (qui semble être de petite taille) plonge dans son jardin. Par ailleurs 4 autres fenêtres existantes sur cette façade sont agrandies. Si de tels travaux sont autorisés serait-il possible d'au moins rendre la nouvelle fenêtre qui plonge sur son jardin opaque?*
  - *Cela n'est pas non plus repris dans la note explicative mais les plans suggèrent l'extension de 15m2 de la terrasse existante surélevée d'1m par rapport au jardin et la création d'une nouvelle terrasse de 9m2 sur 51cm de hauteur attenante au 39 Avenue René Gobert. Il serait utile de clarifier les mesures prises pour éviter que les gens sur ces terrasses surélevées plongent dans les jardins voisins, et les mesures prises pour éviter que l'eau de pluie s'accumulant sur cette terrasse ne se déverse sur sa propriété;*
  - *Les plans suggèrent également la création d'un balcon au premier (portes fenêtres nouvellement créées au 1er) au-dessus de la nouvelle extension du rez. Il faudrait dans la mesure du possible éviter que ce balcon ne plonge sur les jardins avoisinants;*

**DEMANDE D'AVIS CONFORME DU FONCTIONNAIRE DELEGUE**

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

- Dérogation au Titre II du RRU - article 10 (éclairage naturel) :
  - Les pièces centrales au rez-de-chaussée et premier étage n'ont pas de surface éclairante suffisante, ainsi que les chambres au deuxième étage. Cette dérogation est sollicitée et acceptable, car il est difficile de répondre à cette demande dans une maison bruxelloise avec 3 pièces en enfilade. Les dimensions des châssis au deuxième étage sont inchangées par rapport à la situation existante, ce qui est appréciable en vue de conserver les qualités patrimoniales de la maison;

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**



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

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

24/05/2023 : dépôt de la demande;

03/07/2023 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

28/08/2023 : réception des compléments;

12/10/2023 : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

31/10/2023 : accusé de réception d'un dossier complet;

06/11/2023 au 20/11/2023 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

06/12/2023 : 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 une construction issue du permis d'urbanisme n° 16-3487-1928;
- Le bien est implanté en ordre semi ouvert (ordre fermé en mitoyenneté de gauche) et en retrait par rapport à l'alignement. Un volume secondaire abritant un garage est implanté dans la zone de retrait latéral, et rejoint la mitoyenneté de gauche, à l'instar de la maison voisine n° 39;
- Le bien faisant l'objet de la demande présente un gabarit Rez bel étage + 1, couvert par une toiture Mansart. A l'arrière, figure un volume annexe sur 2 niveaux et couvert par une toiture plate;
- Le jardin privatif est orienté au Nord/Ouest;
- La zone de recul est aménagée de manière paysagère et la transition entre le domaine public et le domaine privé est matérialisée par une haie d'alignement;
- La maison voisine mitoyenne de gauche présente un gabarit sensiblement plus important et développe plusieurs terrasses aux étages en façade arrière;
- La maison, objet de la demande, a fait l'objet de peu de transformations, et a conservé les qualités patrimoniales représentatives de sa période de construction;

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

- La régularisation des travaux qui ont été réalisés sans permis avant 1971 (modification de l'accès, modification de toiture, ...)
- Une petite extension en façade arrière pour agrandir la pièce de vie au rez-de-chaussée. Cette intervention implique une rehausse du mitoyen de 40 cm, avenue René Gobert 45;
- L'isolation de la toiture par l'extérieure et la pose d'un nouveau revêtement de toiture en quartz-zinc;
- La pose d'un crépi sur isolant en façade arrière et en façade latérale;
- Tous les châssis seront remplacés par des châssis plus performants en bois peint en blanc;
- La façade avant est conservée à l'identique. Le projet prévoit de remettre le bow-window d'origine au rez-de-chaussée;

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

- Le projet propose d'améliorer les qualités d'habitabilité de la maison en ouvrant généreusement les espaces de vie vers le jardin;
- Le projet s'inscrit dans une démarche de développement durable en améliorant les performances énergétiques de la maison, tout en tentant d'en conserver les caractéristiques patrimoniales;

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

- en matière de programme :
  - la nomenclature de la maison unifamiliale est conservée et ses qualités d'habitabilité seront améliorées;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - le projet propose d'aménager une extension en façade arrière afin d'agrandir les espaces de vie;
  - cette extension engendre une rehausse peu significative du côté de la maison mitoyenne de gauche;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - les aménagements paysagers de la zone de recul et du jardin seront conservés;
  - les toitures plates aux étages seront aménagées de manière paysagère et ne seront pas accessibles;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - la maison dispose d'un garage privatif en zone latérale;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
  - les infrastructures existantes sont conservées et l'ampleur du projet (augmentation de surface imperméable de 23,5 m<sup>2</sup>) n'engendre pas l'application du Règlement Communal d'Urbanisme relatif à la gestion des eaux de pluie;
- en matière d'aspects patrimoniaux :

- le projet propose une intervention marquée de sorte à améliorer les performances énergétiques de la maison, tout en respectant ses principales qualités patrimoniales;
- le projet propose de restituer le bow-window du rez-de-chaussée en façade avant;
- les nouvelles interventions, notamment au niveau des baies de fenêtres, respectent les dispositions du Code Civil en matière de vues directes;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, relatif à l'application de l'article 126§11 du CoBAT :
  - Dérogation au PPAS en matière d'implantation (limitée à 15m) :
    - La pose de l'isolation extérieure en façade arrière implique une petite augmentation du gabarit en profondeur. Cette dérogation peut s'envisager car cette intervention permet d'améliorer considérablement les performances énergétiques de la maison, tout en n'impactant pas de manière significative son volume, ni la maison mitoyenne de gauche;
  - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) :
    - L'extension arrière au rez-de-chaussée implique une petite dérogation au niveau du mitoyen, av. René Gobert 45. Le mur mitoyen doit être rehaussé de 40 cm sur 160 cm. Cette dérogation est sollicitée car l'extension permet d'avoir un espace de vie plus confortable au rez-de-chaussée, et ce pour un impact peu significatif;

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 plan particulier d'affectation du sol - article 1.3.2, et règlement régional d'urbanisme, article n°6 du Titre I et n°10 du Titre II.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 06/12/2023**  
**objet n° 08**

**Dossier 16-47025-2023 - Enquête n° 200/2023**

**Situation : Avenue De Fré 90 - 94**

**Objet : placer des emplacements de rechargement des voitures électriques et poser une cabine moyenne tension**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47025-2023 introduite en date du 25/05/2023;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à placer des emplacements de rechargement des voitures électriques et poser une cabine moyenne tension sur le bien sis avenue De Fré 90 - 94;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en liseré de noyau commercial, zone d'habitation, 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 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°11 - zone de recul qui prescrit "La zone de recul est aménagée en jardinet et plantée en pleine terre. Elle ne comporte pas de constructions sauf celles accessoires à l'entrée de l'immeuble tels que, notamment, les boîtes aux lettres, clôtures ou murets, escaliers ou pentes d'accès. Elle ne peut être transformée en espace de stationnement ni être recouverte de matériaux imperméables sauf en ce qui concerne les accès aux portes d'entrée et de garage", en ce que la cabine moyenne tension est installée en zone de recul et que des places de parking ont été aménagés en infraction au détriment de surface de pleine terre en plantées;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/11/2023 au 20/11/2023 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

25/05/2023 : dépôt de la demande;

03/07/2023 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

14/08/2023 : réception des compléments;

31/10/2023 : accusé de réception d'un dossier complet;

06/11/2023 au 20/11/2023 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

06/12/2023 : 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 sollicité en date du 31/10/2023 et émis le 10/11/2023 :

*Le service environnement n'a pas d'avis sur le dossier, la demande de modification de PE ayant été acceptée par Bruxelles Environnement;*

**MOTIVATION DE L'ACTE**

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat implanté en recul, composé de maisons mitoyennes, de villas et d'immeubles à appartements;

- Dans ce quartier, l'avenue De Fré est une longue artère qui lie l'avenue Brugmann au Bois de la Cambre; Elle est bordée de constructions présentant un programme mixte où le rez-de-chaussée est affecté à un commerce ou bien à une profession libérale;
- La parcelle concernée par la demande comporte un centre commercial et des emplacements de parking en zone de recul;
- La rangée le long de la façade, est de droit et l'autre a été aménagée en infraction dans les années 1980, suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-25498-1968, refusant la double rangée de parking au profit d'une plus large zone végétalisée;
- D'autant plus les permis d'urbanisme n° 16-28938-1982 et n° 16-30013-1987, attestant cet aménagement;
- Cette zone de recul est fortement minéralisée et ne comporte que quelques aménagements paysagers entre les racks d'emplacements de parking et l'alignement;

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

- La modification du marquage au sol;
- La suppression de 10 emplacements de parking, au profit de 6 emplacements pour recharger les voitures électriques avec des bornes mutualisées par 2 emplacements et la pose d'une cabine moyenne tension en béton préfabriqué de teinte RAL 6003 (vert foncé), d'environ 14m<sup>2</sup> au sol et d'une hauteur totale de 2,43m;
- Le réaménagement d'une petite zone engazonnée et plantée;

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

- La zone concernée ne comporte actuellement que peu d'aménagement paysager et cette partie du site, largement minéralisée est largement dévolue au stationnement pour les clients du centre commercial et des commerces environnants;
- Bien que la demande puisse être acceptable, au regard de l'évolution des technologies et de l'utilisation des voitures électriques, celle-ci ne peut s'envisager qu'au niveau d'un parking existant en situation de droit;
- La demande de modification du permis d'environnement actuel, (N°545548) se fait en parallèle auprès de Bruxelles-Environnement;

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

- dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul) :
  - suivant les différents permis d'urbanisme, il n'a jamais été octroyé de rangées de parking en dehors des quelques emplacements le long de la façade;
  - Tant par rapport au Règlement de la Bâtisse de 1948, dont l'article n° 25 concernant les aménagements des zones de recul n'a pas été abrogé par le Règlement Général sur la Bâtisse de 1975, que par rapport à l'article n° 11 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, l'aménagement d'emplacements de parking ne peut être acceptable;
  - bien qu'une intervention au niveau des emplacements de droit suivant le permis d'urbanisme de 1968, puisse être envisagé, l'utilisation des emplacements en infraction, pour des emplacements de recharge ainsi que la pose d'une cabine moyenne tension ne peut être autorisé;
  - par ailleurs, la zone est à remettre en pristin état, conformément au permis d'urbanisme n° 16-30013-1987, avec une plus grande zone végétalisée en pleine terre et comportant un aménagement paysager;

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

- se limiter au placement de deux stations de recharge au niveau des emplacements de stationnement licites le long de la façade du bâtiment ;
- limiter de manière significative les dimensions de la cabine électrique moyenne tension et intégrer ce dispositif technique à un aménagements paysager pérenne ;
- restituer les zones de pleine terre, conformément au permis d'urbanisme n° 16-30013-1987;

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 déplacer les emplacements;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que l'impact sur la zone de recul doit être limité;
- de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que la zone doit être remise en pristin état ;

Considérant que ces modifications sont telles que l'article 191 §4 du CoBAT est d'application;  
Considérant également que par rapport à ces conditions, le demandeur peut, de sa propre initiative, modifier sa demande en application de l'article 126/1 du CoBAT, et ce par l'envoi d'un recommandé à l'attention du Collège des Bourgmestre et Echevins notifiant sa volonté de modifier sa demande;

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

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

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

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 06/12/2023**  
**objet n° 09**

**Dossier 16-47164-2023 - Enquête n° 207/2023**

**Situation : Avenue Albert Lancaster 74**

**Objet : rénover et agrandir une maison unifamiliale : isoler les façades, modifier les baies et remplacer les menuiseries extérieures, construire une extension à l'arrière au 1<sup>er</sup> étage, remanier la toiture, transformer l'intérieur, prolonger l'escalier et aménager les combles, élargir la rampe d'accès garage et percer une nouvelle porte en façade avant**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47164-2023 introduite en date du 25/08/2023;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à rénover et agrandir une maison unifamiliale : isoler les façades, modifier les baies et remplacer les menuiseries extérieures, construire une extension à l'arrière au 1<sup>er</sup> étage, remanier la toiture, transformer l'intérieur, prolonger l'escalier et aménager les combles, élargir la rampe d'accès garage et percer une nouvelle porte en façade avant sur le bien sis avenue Albert Lancaster 74;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n° 50 - HAMOIR-OBSERVATOIRE approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 27/05/1999 et 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°1.3 - implantation qui prescrit "*L'implantation est libre dans la zone dont le périmètre est défini par un recul latéral de la limite parcellaire de minimum 3 m*", en ce que la pose d'une isolation sur la façade latérale (qui est déjà à moins de 3m de la limite parcellaire) réduit encore la zone de recul à 2,30m et en ce que le redressement de la toiture dans le prolongement de la façade latérale s'inscrit également à moins de 3m de la limite parcellaire;
- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
  - non-respect de l'article n°4 - profondeur qui prescrit "*b) lorsqu'un seul des terrains voisins est bâti, la construction ne dépasse pas de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine. Une profondeur supérieure à 3 mètres peut être autorisée dans la mesure où un retrait latéral de 3 mètres au moins est respecté.*", en ce que le projet prévoit une extension au 1<sup>er</sup> étage qui dépasse de 3,87m le profil du voisin mitoyen de droite;

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

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/11/2023 au 20/11/2023 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

25/08/2023 : dépôt de la demande;

31/10/2023 : accusé de réception d'un dossier complet

06/11/2023 au 20/11/2023 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

06/12/2023 : séance publique de la Commission de concertation;

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

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

- Le quartier principalement résidentiel dans lequel se situe la demande se compose pour majorité de maisons unifamiliales;
- Dans l'avenue Albert Lancaster, l'ensemble des constructions est implanté en recul de l'alignement;
- La maison faisant l'objet de la demande est inscrite dans le tronçon compris entre la rue de l'Equateur et la rue Copernic;
- Il s'agit d'une maison 3 façades construite début du siècle dernier (PU n°\_16-6607-1931), tout comme la maison qui lui est jumelée (PU n°16-6548-1931). Elles n'ont pas fait l'objet de transformations (avec permis d'urbanisme) depuis leur construction; Elles présentent un gabarit R+1+toiture à versants;
- Elles se ressemblent sans pour autant être identiques : leurs pans de toiture ne présentent pas les mêmes inclinaisons, la largeur de construction diffère, les bow-window présentent une typologie différente;
- Elles accueillent toutes les deux une finition en briques apparentes au rez-de-chaussée, un enduit clair au 1<sup>er</sup> étage, des menuiseries en bois peintes en blanc;
- Dans le jardin arrière s'inscrit un arbre inscrit à l'inventaire scientifique des arbres remarquables de la Région de Bruxelles-Capitale (cèdre bleu de l'Atlas);
- Une extension vitrée en façade latérale et une pergola en façade arrière ont été construites sans autorisation;

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

- L'isolation des façades et la modification de l'esthétique de la maison par la mise en place d'un enduit sur isolant sur l'ensemble des façades (suppression de la brique apparente au rdc);
- La construction d'une extension en façade arrière au 1<sup>er</sup> étage qui nécessite la rehausse du mur mitoyen sur une hauteur de 1,55m;
- L'élargissement de l'accès carrossable et la création d'une porte en cave afin de faciliter l'accès aux caves (retour de promenade avec le chien, outils de jardinage, vélos) ;
- Le remaniement total de la toiture (suppression du versant latéral);

#### **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 enveloppe mieux isolée et confortable;
    - en offrant une cuisine spacieuse en façade avant au rez-de-chaussée;
    - en offrant un séjour avec une vue sur le jardin;
    - en offrant 2 bureaux au 1<sup>er</sup> étage;
    - en offrant un accès aisé à l'espace sous toiture;
    - en aménageant les combles en chambres et salle de douche;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - le projet supprime la petite extension vitrée en façade latérale et la pergola qui n'ont pas fait l'objet d'une autorisation et qui sont dérogoires au PPAS en matière d'implantation, ce qui est appréciable;
  - le projet permet de passer d'une habitation de 213m<sup>2</sup> à une superficie de 272m<sup>2</sup> mais pour cela nécessite une rehausse en mitoyenneté en façade arrière qui peut s'envisager et une modification importante de l'esthétique de la façade qui rompt l'équilibre entre les deux maisons « jumelées »;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - les travaux prévus n'auront aucun impact sur la santé de l'arbre remarquable. En effet :
    - les travaux se situeront loin du tronc, à une distance de 6,25m de l'arbre, en dehors du périmètre de l'arbre;
    - il est prévu de placer des protection (clôture Heras) autour de l'arbre, sur un rayon de 5mn pdt toute la durée des travaux, empêchant ainsi toute modification des conditions existantes susceptible de nuire à la santé du cèdre;
    - aucun travail en hauteur n'est prévu dans la zone de la couronne de l'arbre;
    - les travaux prévus ne nécessitent pas de grue ni d'échafaudages dans la zone proche de la couronne;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :

- le garage existant est étroit et est conservé;
- la demande porte sur l'élargissement de la zone carrossable afin de pouvoir inscrire une porte au niveau du sous-sol à gauche de la porte de garage, dans un soucis pratique;
- la zone de recul est largement verdurisées dehors de cette allée carrossable et la demande d'élargissement peut s'envisager;

**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 pour la dérogation à un PPAS et le non-respect de l'article n°1.3 - implantation qui prescrit "L'implantation est libre dans la zone dont le périmètre est défini par un recul latéral de la limite parcellaire de minimum 3 m", :

- la pose d'une isolation sur la façade latérale (qui est déjà à moins de 3m de la limite parcellaire) réduit encore la zone de recul à 2,30m :
  - la pose d'un isolant est une démarche écologique à encourager;
  - la façade latérale est déjà fort proche de la limite de propriété de gauche;
  - l'ajout d'un isolant, ne modifie pas réellement la situation et peut donc s'envisager;
- le redressement de la toiture dans le prolongement de la façade latérale s'inscrit également à moins de 3m de la limite parcellaire :
  - cette proposition ambitieuse ne peut pas s'envisager;
  - en effet, elle implique la création d'une façade avec des baies de fenêtres au 2<sup>ème</sup> étage à proximité d'une limite parcellaire, ce qui ne répond pas au bon aménagement des lieux en créant une promiscuité trop importante entre propriétés;
  - de plus, la composition générale des deux maisons, même si elles ne sont pas réellement jumelles, est déséquilibrée : il y a lieu de prévoir une symétrie au niveau de l'inclinaison des toitures;

En ce qui concerne le motif d'enquête pour la dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) :

- le jardin étant orienté sud, l'extension demandée ne porte que peu préjudices (en fin de journée) à l'habitation mitoyenne;
- de plus, la végétation existante, tout comme le volume haut et profond du voisin n°72 font déjà de l'ombre sur la terrasse et le jardin du voisin mitoyen n°76;
- l'extension n'aura pas un impact notable sur les vues et l'ensoleillement du voisinage;
- la profondeur de l'extension proposée ne dépasse pas la profondeur du voisin de gauche n°72;

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

- Afin de conserver les caractéristiques patrimoniales de cette maison du début du siècle passé et de conserver une certaine homogénéité entre elle et sa « jumelle », il y a lieu de placer une briquette sur l'isolant au niveau des façades au rez-de-chaussée;

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

- placer une briquette sur l'isolant au rez-de-chaussée en façade avant et en façade latérale jusqu'à l'implantation de l'ancienne serre;
- ne pas réaliser le redressement de la toiture et prévoir une symétrie avec la maison mitoyenne;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que les agrandissements sont autorisés mais doivent être modifiés;
- d'être accessoires en ce qu'elles ne concernent qu'un pan de toiture et la matérialité du rdc;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la symétrie entre voisins sera davantage respectée;

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

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

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

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



- de modifier les formulaires en conséquence;
- de modifier la proposition PEB, dans le cas où les modifications portent sur les surfaces de déperditions;

**Avis FAVORABLE** unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au plan particulier d'affectation du sol et 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 06/12/2023**  
**Objet n° 10**

**Dossier 16-47166-2023 - Enquête n° 206/2023**

**Situation : Chemin du Puits 71**

**Objet : isoler les façades d'une maison unifamiliale mitoyenne, modifier les baies en façade avant et mettre en conformité le remplacement de la porte d'entrée et de garage initialement en bois par de l'aluminium de teinte gris quartz**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47166-2023 introduite en date du 25/08/2023;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à isoler les façades d'une maison unifamiliale mitoyenne, modifier les baies en façade avant et mettre en conformité le remplacement de la porte d'entrée et de garage initialement en bois par de l'aluminium de teinte gris quartz sur le bien sis Chemin du Puits 71;

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

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

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 »);

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

- Les travaux sont minimes et ne portent que sur des modifications au niveau de la façade avant;
- En raison du contexte bâti environnant, la façade est peu visible depuis la Zone Natura 2000 et n'est pas susceptible de lui porter préjudice;

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

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

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
  - non-respect de l'article n°3 - alignement en façade avant qui prescrit "Du côté de la voie publique, la façade de la construction est implantée à l'alignement ou, le cas échéant, au front de bâtisse", en ce que l'isolation induit un dépassement de plus 14cm, à savoir 25cm;
  - non-respect de l'article n°4 - profondeur qui prescrit "ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde", en ce que l'isolation de la façade induit un dépassement des deux biens qui lui sont mitoyen;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/11/2023 au 20/11/2023 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

25/08/2023 : dépôt de la demande;

07/09/2023 : accusé de réception d'un dossier complet;

06/11/2023 au 20/11/2023 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

06/12/2023 : 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 sollicité en date du et émis le 09/11/2023 :

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

Avis favorable à condition de

- Ne pas prévoir les travaux de la mi-avril à la mi-août si des oiseaux nidifient sur place;
- Placer des nichoirs sur le bâti;

Nichoirs martinets

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

Nichoirs moineaux

- o de 1m50 à 3m du sol
- o Meilleure orientation est, sud-est voire nord-est, sud si à l'ombre (par exemple sous une structure afin d'éviter une surchauffe du nid)
- o au moins à 2m de hauteur (entre 3 et 8 m est l'idéal)
- o L'espèce est grégaire et peut nicher en colonies. On installera donc de préférence des nichoirs multiples.
- o Les nichoirs peuvent être intégrés dans un mur, une toiture, ou apposés/accrochés;

**MOTIVATION DE L'ACTE**

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

- o Le quartier dans lequel se situe la demande est typiquement résidentiel, et composé de maisons groupées, implantées en recul de l'alignement;
- o Dans ce quartier, le tronçon du chemin le long duquel se situe le projet est à proximité du plateau Engeland, prochainement bâti suite à la délivrance du permis de lotir n°476bis;
- o La maison sur laquelle porte la demande, a été bâtie fin des années 1980, suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-30452-1988 et était un maison d'about jusqu'à la construction de la maison bi-familiale au n° 69 chemin du puits;
- o Elle est donc bâtie en recul et en mitoyenneté et de gabarit similaire aux maisons qui lui sont mitoyennes;
- o Les façades sont actuellement en brique de ton jaune avec des menuiseries en bois de ton brun;
- o La porte de garage et d'entrée ont été remplacées, en infraction, après 2019, suivant Google Street View;
- o Le jardin est en pleine terre et comporte des arbres à haute tiges;
- o Après 2019, la zone de recul marque une importante perte de végétalisation;

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

- o Le démontage du mur de parement existant;
- o La pose d'une isolation de 20cm avec une structure bois de 10cm et un recouvrement de tuiles plates d'environ 5cm et de teinte rouge/brun;
- o Le remplacement des menuiseries en bois par des châssis en aluminium de teinte RAL 7039 (gris quartz);

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

- o Le programme prévoit, outre l'isolation des façades et le remplacement des châssis des baies des étages, la mise en conformité de la porte de garage et d'entrée, remplacées après 2019, en aluminium de teinte gris quartz;

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

- o en matière de programme :
  - o l'habitation conserve un programme de maison unifamiliale;
  - o les espaces intérieurs restent inchangés;
  - o les baies restent inchangés au niveau de la façade arrière, seuls les châssis sont remplacés par des menuiseries en aluminium de ton gris quartz, ces modifications ne sont pas soumises à permis d'urbanisme;

- au niveau de la façade avant, les trumeaux au niveau du living et de la chambre 2, sont supprimés au profit de l'agrandissement de la baie;
- cet agrandissement permet un apport en éclairage naturel plus conséquent et permet de conférer une nouvelle typologie et proportionnalité à la façade, et ce couplé avec la modification du revêtement de façade;
- le choix d'une teinte gris quartz pour les nouvelles menuiseries ne suscite pas d'objection et permet d'uniformiser la porte de garage et d'entrée à mettre en conformité;
- dès lors, qu'une unité est restituée, la mise en conformité est envisageable;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - l'épaisseur prévue pour l'isolation induit des dépassement significatif, tant en façade avant qu'en façade arrière;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - la zone de recul a perdu en végétalisation au cours du temps, il y a lieu d'améliorer la situation et restituer le parterre aménagé en jardinet paysager;
  - le jardin reste inchangé;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - l'habitation comporte un garage pour un véhicule;
  - les plans indiquent une zone de parking, au niveau de la zone de recul, ce qui n'est en aucun autorisable par le Titre 11 du Règlement Régional d'Urbanisme;
  - il y a lieu de supprimer toute mention de parking extérieur au niveau des plans;
- quant aux questions environnementales :
  - au regard de la présence d'espèces d'oiseaux, des nichoirs, seront à prévoir au niveau de l'isolation, suivant l'avis du service technique de l'environnement;

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

- dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation de la construction - façade avant) et dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) :
  - considérant que le dépassement de l'alignement en façade avant est de plus de 14cm, à savoir 25cm, la demande ne répond pas à l'article 21/2 de l'arrêté de minime importance et la dérogation nécessite l'octroi par le Fonctionnaire délégué;
  - au regard de la zone de recul, un dépassement de 25cm, n'est pas susceptible d'engendrer de nuisances par rapport à l'espace public;
  - par ailleurs, ces dépassements, tant en façade avant qu'en façade arrière n'engendrent pas non plus davantage de nuisances pour les biens qui lui sont mitoyen;
  - il est à noter, qu'au regard des volontés actuelles d'amélioration des performances énergétiques des bâtiments, une isolation des façades est à encourager;

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

- restituer un parterre traité en jardinet planté au niveau de la zone de recul;
- supprimer toute mention de parking extérieur au niveau des plans;

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 d'aménagements paysagers et d'indications au niveau des plans;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la zone de recul doit être traitée en jardinet planté et ne pas servir de parking extérieur;

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

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

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

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

- de modifier la proposition PEB, dans le cas où les modifications portent sur les surfaces de déperditions;

**Avis FAVORABLE** unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au règlement régional d'urbanisme, article n°3 et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 126/1 ou 191 du CoBAT.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**Séance du 06/12/2023**  
**Objet n° 11**

**Dossier 16-47050-2023 - Enquête n° 201/2023**

**Situation : Avenue des Sept Bonniers 8-10**

**Objet : transformer un immeuble de 2 logements (avec rez commercial) en un immeuble de 3 logements (avec rez commercial inchangé) et réaliser des modifications intérieures du point de vue structurel et des modifications en façade arrière (lucarne, terrasses...)**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47050-2023 introduite en date du 12/06/2023;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à transformer un immeuble de 2 logements (avec rez commercial) en un immeuble de 3 logements (avec rez commercial inchangé) et réaliser des modifications intérieures du point de vue structurel et des modifications en façade arrière (lucarne, terrasses...) sur le bien sis avenue des Sept Bonniers 8-10;

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

- application de la prescription générale n°0.12 du plan régional d'affectation du sol, en matière de modification partielle ou totale d'un logement;
- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
  - non-respect de l'article n°4 - profondeur qui prescrit "2° a) lorsque les deux terrains voisins sont bâtis, la construction : - ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde; - ne dépasse pas de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde. Une profondeur supérieure à 3 mètres peut être autorisée dans la mesure où un retrait latéral de 3 mètres au moins est respecté. ", en ce que le projet prévoit une extension au 1<sup>er</sup> étage entre le bâtiment avant et le bâtiment arrière (ancien silo) et en ce que le projet prévoit une terrasse au 3<sup>ème</sup> étage qui s'implante plus en profondeur que le profil des voisins et à 1,90m de la limite mitoyenne de droite;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/11/2023 au 20/11/2023 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *Projet dérogatoire au RRU - ne répondant pas à la prescription 0.6 du PRAS en ce qui concerne les intérieurs d'ilot - terrasses dérogatoires et créant des vues plongeantes sur propriétés voisines etc;*

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

12/06/2023 : dépôt de la demande;

18/07/2023 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

21/08/2023 : réception des compléments;

31/10/2023 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU

06/11/2023 au 20/11/2023 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

**CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES**

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 31/10/2023 et émis le 22/11/2023 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 un habitat dense formé essentiellement d'immeubles mixtes de commerce et logements proche de l'angle et de maisons unifamiliales pour la zone s'éloignant de l'angle;
- L'immeuble concerné par la demande est implanté à proximité de l'angle du carrefour formé par la chaussée d'Alseberg, l'avenue Coghen, l'avenue Oscar van Goidtsnoven et la rue Vanderkindere, et présente les caractéristiques suivantes :
  - Il est implanté à l'alignement;
  - Il présente une affectation mixte de commerce (boulangerie) au rez-de-chaussée et de logement aux étages;
  - Il présente un gabarit R+2+toiture à versants;
- En situation existante de droit, le bien est affecté en un commerce (boulangerie) au rez-de-chaussée et 2 logements aux étages (un au 1<sup>er</sup> étage et un au 2<sup>ème</sup> étage, les espaces sous toit ne sont pas renseignés dans les plans). La recherche au service de la population atteste bien de 2 logements jusqu'en 1999. Ensuite 3 logements jusqu'en 2016. De 2016 à 2019, 4 logements;
- En situation existante de fait, le bien accueille un commerce (boulangerie) au rez-de-chaussée et 4 logements 1 chambre aux étages. Une lucarne en façade arrière a également été construite sans autorisation;

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

- La conservation du commerce au rez-de-chaussée (aucun changement);
- L'aménagement de 3 logements 2 chambres aux étages (au lieu de 4 logements 1 chambre en situation de fait);
- La création d'une extension au 1<sup>er</sup> étage entre l'immeuble et l'extension existante (ancien silo) implantée en profondeur de la parcelle;
- La suppression de la lucarne arrière et la création d'une nouvelle lucarne conforme au RRU;
- La création de terrasses pour chaque logement;

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

- en matière de programme :
  - Le projet conserve le commerce au rez-de-chaussée le long d'un liseré de noyau commercial, ce qui est qualitatif;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - Le projet conserve le gabarit général du bâtiment et supprime la lucarne d'une largeur excessive réalisée en infraction, ce qui est qualitatif;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - Le projet propose d'aménager des terrasses au 1<sup>er</sup> étage, au 2<sup>ème</sup> et au 3<sup>ème</sup> étages qui se conforment au Code civil et qui permettent d'offrir des espaces extérieurs aux logements proposés, ce qui est compréhensible mais ne peut se concevoir dans le contexte dans lequel le projet s'inscrit ;
  - L'immeuble s'inscrit à proximité immédiate de l'angle avec la chaussée d'Alseberg : les terrasses proposées au 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages auront des vues plongeantes sur les façades arrières des appartements des immeubles situés chaussée d'Alseberg :
    - il y a lieu de limiter la superficie de la terrasse du 1<sup>er</sup> étage et l'inscrire du côté de la salle à manger ;
    - il y a lieu de ne pas prévoir de terrasse sortante au 2<sup>ème</sup> étage (ou en prévoir une dans le volume bâti existant) ;
  - L'immeuble s'inscrit en mitoyenneté de droite avec une enfilade de maisons unifamiliales mitoyennes : la terrasse du 3<sup>ème</sup> étage ne peut se concevoir car son effet mirador et les nuisances qu'elle va générer sur l'intérieur de l'îlot et les jardins des maisons est trop important ;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - L'immeuble ne comporte aucun garage en situation existante de droit;
  - La situation du projet, à proximité de l'Altitude 100 est bien desservie par les transports publics;
  - Le bien ne possède pas de local vélo mais le rez-de-chaussée commercial occupe l'entièreté du rez-de-chaussée depuis l'origine de la construction de l'immeuble;
- en matière de dérogations au titre II du RRU - article 3 qui précise « Le logement comporte un espace privatif destiné au rangement ou au stockage » :
  - Cet article s'applique au bâtiment neuf;
  - L'objectif du Titre II est de veiller au respect des normes d'habitabilité des logements. Il s'applique cependant de manière modulable aux immeubles existants dans la mesure où il peut ne pas être

possible pour tous les actes et travaux apportés à un immeuble existant de respecter les normes prescrites;

- Le bâtiment ne comprend pas de sous-sols et pas de caves en situation existante de droit;
- Dès lors, les logements ne possèdent pas de caves privées mais présentent des superficies généreuses ;
- La dérogation peut dès lors s'envisager;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
  - Le projet ne porte pas atteinte à l'intérieur de l'ilot. En effet, la parcelle est totalement construite depuis l'origine et ne présente pas de jardin;
  - L'extension existante au 1<sup>er</sup> étage (ancien silo) a fait l'objet d'une autorisation en 1941 (PU 16-12037-1941);
  - La création d'une liaison entre le bâtiment principal et ce volume arrière améliore la situation existante en ce qui concerne l'aménagement de l'appartement (existant de droit);
  - Cependant, afin d'améliorer les vues depuis les appartements des étages supérieurs et des immeubles voisins, il y a lieu de verduriser toutes les plateformes des volumes construits

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

- le projet propose une répartition équilibrée de logements;
- le projet améliore les qualités d'habitabilité des logements et diminue la densité globale (non légale) de l'immeuble, ce qui est également qualitatif;
- l'immeuble présente une superficie totale de 526m<sup>2</sup> : l'aménagement de 3 logements ne paraît donc pas excessif;

En ce qui concerne le motif d'enquête pour l'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 et le non-respect de l'article n°4 - profondeur qui prescrit "2° a) lorsque les deux terrains voisins sont bâtis, la construction : - ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde; - ne dépasse pas de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde. Une profondeur supérieure à 3 mètres peut être autorisée dans la mesure où un retrait latéral de 3 mètres au moins est respecté. " :

- le projet prévoit une extension au 1<sup>er</sup> étage entre le bâtiment avant et le bâtiment arrière (ancien silo) :
  - cette extension n'entraîne pas de modification du mur mitoyen et n'entraînera pas de nuisances en ce qui concerne la propriété mitoyenne n° 12 mais apporte une réelle plus-value à la fluidité des espaces de l'appartement;
  - la dérogation peut dès lors s'envisager;
- le projet prévoit une terrasse au 3<sup>ème</sup> étage qui s'implante plus en profondeur que le profil des voisins et à 1,90m de la limite mitoyenne de droite :
  - Bien que cette terrasse bien orientée améliore les qualités d'habitabilité de l'appartement du 3<sup>ème</sup> étage triangulaire tout en restant dans des proportions limitées (5m<sup>2</sup>), celle-ci génère des vues plongeantes sur les propriétés voisines de droite qui accueillent des maisons unifamiliales et sur les appartements situés chaussée d'Alseberg ;
  - Cette situation ne peut pas s'envisager car cela créera des troubles du voisinage trop important et ne répond pas au bon aménagement des lieux;
  - Il y a lieu de ne pas prévoir de terrasses débordantes mais d'éventuellement en prévoir une au sein du volume bâti ;

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

- Verduriser toutes les toitures plates existantes (toiture du commerce et toiture du « silo ») et nouvelles (volume de liaison au 1<sup>er</sup> étage);
- Diminuer la superficie de la terrasse du 1<sup>er</sup> étage et l'implanter côté salle à manger (à plus grande distance des façades arrières de la chaussée d'Alseberg) ;
- Ne pas réaliser la terrasse débordante au 2<sup>ème</sup> étage (ou prévoir une terrasse à l'intérieur du volume bâti) ;
- Ne pas réaliser la terrasse triangulaire débordante au 3<sup>ème</sup> étage (ou prévoir une terrasse à l'intérieur du volume bâti) ;
- Ne pas réaliser le balcon débordant au 3<sup>ème</sup> étage qui donne dans la chambre ;



Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé;
- d'être accessoires en ce qu'elles ne concerne que la verdurisation des toitures et la suppression de terrasses;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le projet sera davantage respectueux de son environnement;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

**Avis FAVORABLE**

- unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au règlement régional d'urbanisme n°4 - et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 126/1 ou 191 du CoBAT.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**Séance du 06/12/2023**  
**Objet n°12**

**Dossier 16-47162-2023 - Enquête n° 204/23**

**Situation : Dieweg 88-90**

**Objet : rénover un bâtiment d'angle et construire une extension pour la création de 3 appartements et un commerce ou profession libérale**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47162-2023 introduite en date du 25/08/2023;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à rénover un bâtiment d'angle et construire une extension pour la création de 3 appartements et un commerce profession libérale sur le bien sis Dieweg 88-90;

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

Vu que le bien est situé dans le périmètre de protection du site classé du Cimetière du Dieweg en date du 22/12/1994;

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

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

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
  - non-respect de l'article n°4 - profondeur qui prescrit "lorsque les deux terrains voisins sont bâtis, la construction : - ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde; - ne dépasse pas de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde. Une profondeur supérieure à 3 mètres peut être autorisée dans la mesure où un retrait latéral de 3 mètres au moins est respecté", en ce que les extensions induisent des rehausses et des dépassements conséquents;

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

motifs inhérents à la protection du patrimoine

- application de l'article. 207 §3, du CoBAT : demande portant sur un bien inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier;
- application de l'article 237§1er du CoBAT demande portant sur un bien situé zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci);

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/11/2023 au 20/11/2023 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 bâtiment existant a été trop longtemps laissé à l'abandon pour faire l'objet d'une rénovation;*
- *un immeuble de plus n'est pas nécessaire;*
- *préférable de prévoir une rénovation du bâtiment (sans objet, il s'agit bien d'une rénovation)*
- *favorable à la construction de la maison;*
- *laisser davantage place à la nature;*
- *risque d'engorgement du parking;*
- *risque de perte d'ensoleillement;*
- *fermeture de la dernière percée visuelle;*

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

25/08/2023 : dépôt de la demande;

31/10/2023 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU et des instances à consulter dans le cadre de la procédure : la CRMS;

06/11/2023 au 20/11/2023 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

06/12/2023 : 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 31/10/2023 et sera rendu en cours de procédure;

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

- l'avis de la CRMS sollicité en date du 31/10/2023 et émis le 4/12/2023 :

*La Commission émet l'avis que les transformations projetées n'auront pas d'impact patrimonial sur les vues depuis et vers le cimetière classé du Dieweg. Elle se réjouit de la réaffectation prévue de la maison d'angle actuellement inoccupée, mais demande d'affiner le projet de rénovation dans le sens d'un plus grand respect de la typologie néoclassique du bien et en veillant à sa cohérence avec le bâtiment d'angle voisin. La Commission demande de réaliser les nouveaux châssis en bois de couleur claire (et non en aluminium) et préconise le recours à une teinte plus claire pour l'enduit. Elle recommande d'homogénéiser la couleur de la façade avec le bâtiment d'angle voisin, afin de valoriser le dispositif d'entrée de rue néoclassique et d'en souligner la symétrie. La légère rehausse de la toiture, l'adaptation du raccord avec le bâtiment voisin rue du Repos et les transformations intérieures n'appellent pas de remarques particulières. Les deux maisons néoclassiques forment une composition d'entrée de rue caractéristique de l'urbanisme néoclassique, que la Commission propose de revaloriser. Concernant le volume à édifier sur le terrain libre, la CRMS estime que le respect de la trame parcellaire existante est fondamental et demande d'adapter en ce sens le traitement de la nouvelle construction sans chercher à l'inscrire en trop forte continuité (toiture, corniche, gamme chromatique) avec l'édifice néoclassique. Les deux bâtiments, même reliés par leurs circulations intérieures, doivent conserver leur autonomie. L'assemblée préconise donc de traiter le nouveau volume avec son propre langage et de ne pas dupliquer son parement de façade dans les baies murées du bâtiment néoclassique;*

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 31/10/2023;

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

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

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat formé de villas dans la verdure et d'un habitat semi-ouvert puis continu aux abords de l'ancien cimetière d'Uccle;
- Dans ce quartier, la maison sur laquelle porte la demande se situe le long de l'axe inter-quartier que constitue le Dieweg, en about du petit centre commercial situé en vis-à-vis du cimetière d'Uccle, site classé;
- La parcelle d'angle, n° 90 est entièrement bâtie et comporte au rez-de-chaussée une surface commerciale de type HoReCa, l'étage est en situation de fait attribué au stockage, réserve est bureau accessoires au commerce;
- Ce bâti a subi un incendie aux alentours de 2015, et depuis le bâtiment est entièrement à l'abandon;
- La parcelle n° 88 comporte uniquement une annexe du bâtiment n°90, ainsi qu'une clôture à rue, le solde comporte des aménagements imperméables et en pleine terre, l'ensemble est très vétuste;
- Le bâtiment concerné par la demande, a subi plusieurs modifications au cours du temps suite à l'octroi de différents permis d'urbanisme;
- Au regard des plans disponibles, il n'a pu être prouvé l'affectation officielle au niveau des étages du commerce;
- La maison mitoyenne, n° 103 rue du Repos, comporte un logement, est de même gabarit et légèrement plus haute, au niveau du faite. Elle est moins profonde et comporte un petit jardin de ville;
- La maison voisine, n°86 comporte également un logement et de même gabarit;

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

- Le programme prévoit d'une part la rénovation de l'immeuble existant et d'autre part son extension au niveau de la parcelle du n°88, afin de créer un immeuble de trois logements avec un petit jardin de ville et une surface avec une affectation autre que du logement;

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

- La situation de droit des étages de l'immeuble existant étant inconnue et d'autant plus que la situation de fait, de l'annexion de l'ensemble de l'immeuble en commerce et locaux accessoires au commerce

semble exister depuis de nombreuses années, il ne peut être considéré qu'il s'agissait d'un logement et de ce fait, la demande ne porte pas sur la modification totale ou partielle d'un logement;

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

- en matière de programme :
  - le rez-de-chaussée comporte, au niveau de l'angle, une petite surface encore non déterminée en ce qui concerne son affectation et dont l'accès se fait à l'angle. Avant la délivrance du permis d'urbanisme, il y a lieu de déterminer l'affectation de ce local;
  - l'accès commun des 3 logements se fait via le Dieweg;
  - le sous-sol comporte au moins 3 caves privatives ainsi qu'une cave pour la surface indéterminée;
  - le local poubelle, combiné au local vélo, est positionné judicieusement au niveau du rez-de-chaussée;
  - l'appartement, d'une chambre, au rez-de-chaussée, communique avec la surface indéterminée et comporte également l'accès au petit jardin de ville;
  - les 2 logements aux étages comportent deux chambres et un espace extérieur;
  - l'ensemble des 3 logements, sont conformes au Règlement Régional d'Urbanisme en matière d'habitabilité et comporte des qualités tant habitables que de surfaces et d'apport en éclairage naturel malgré que les façades du bâtiment existant, comporte que très peu de modifications en ce qui concerne les baies;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - l'extension telle que réalisée, induit des dépassements conséquents ainsi que des rehausses de mitoyenneté, dérogoires à l'article 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme;
  - l'extension prends le parti de poursuivre la forme et le plan de la toiture existante et propose la création de lucarnes, l'une débordante en façade avant et l'autre du côté de la façade arrière;
  - les toitures plates sont en EPDM et recouverte de gravier blanc de lestage;
  - considérant les surfaces de toitures plates, il est possible de proposer préférentiellement une toiture végétalisée de type extensive;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - un jardin est aménagé avec quelques plantations, au profit du logement au rez-de-chaussée et comporte au moins 50% de surface en pleine terre, le solde est couvert par une terrasse en bois;
  - un arbre de moyenne tige est existant sur la parcelle, au droit de la future construction et la demande ne propose aucune replantation d'arbre même à moyenne tige;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - l'immeuble existant ne comporte aucun garage en situation de droit et le projet ne prévoit pas d'en aménager suite à la multiplication du nombre de logements;
  - cependant, la zone est bien desservie en transports en communs et il est prévu d'aménager un local vélo au niveau du rez-de-chaussée, aisément accessible depuis la voirie;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
  - l'ensemble du réseau d'égouttage est proposé au plafond du sous-sol;
  - il est proposé une citerne d'eau de pluie qui reprends les 3 principales descentes d'eau de pluie et alimente les robinets extérieurs et intérieur d'entretien;

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

- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) :
  - L'extension, bien que reprenant le profil de construction du bien mitoyen de gauche, n°86, les rehausses en mitoyenneté, aggrave des situations de dépassement du bien mitoyen de droite au n° 103 rue du Repos;
  - Bien qu'en terme de perte de vue dégagée, le projet constitue un gros impact, et principalement au niveau du n°103 de la rue du Repos, au regard de l'orientation des parcelles, au Nord, la situation existante induit déjà une perte d'ensoleillement et le projet n'aggrave que très légèrement cette situation;
  - Considérant qu'il y a autant lieu de rejoindre l'avis de la CRMS et de proposer la restitution d'un parcellaire que de préserver l'intérieur d'ilot et limiter les enclavements, le programme doit être revu et proposer au niveau du n°88, une maison unifamiliale avec une typologie propre, la démolition de l'ancienne cuisine afin de créer un jardin et rénover la bâtiment en proposant un rez-de-chaussée commercial avec un logement à l'étage ;
  - Il est à noter que les logements n'ont aucune vue non conforme par rapport au Code civil en matière de servitude de vues;

**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. 237 du CoBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci)) et application de l'art. 207 §1 al.4 du CoBAT (bien à l'inventaire) :
  - la rénovation des façades existantes est souhaitable et il y a lieu de restituer les menuiseries en bois, dans les teintes et divisions de la dernière situation de droit, à savoir suivant le permis d'urbanisme n° 16-10076-1936;
  - La typologie du bâtiment existant doit être conservé et le nouveau projet doit restituer la typologie de parcellaire ;

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

- Préserver les caractéristiques néoclassiques du bâtiment existant ;
- Revoir le programme afin de diminuer le gabarit :
  - Une maison unifamiliale au niveau de la parcelle non bâtie, dont la profondeur se conforme à l'article 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme ;
  - Démolir l'ancienne cuisine au profit d'un espace de jardin pour le bâtiment d'angle ;
  - Rénover le bâtiment existant et proposer un rez-de-chaussée commercial (ou une autre affectation à préciser) et un logement à l'étage ;
- proposer la replantation d'au moins un arbre à moyenne tige;
- proposer des toitures végétalisées de type extensive au niveau des toitures plates;

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

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

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

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

**Avis FAVORABLE unanime et conditionnel** de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au règlement régional d'urbanisme, article n°4 et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 126/1 ou 191 du CoBAT.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**Séance du 06/12/2023**  
**Objet n° 13**

**Dossier 16-47133-2023 - Enquête n° 193/23**  
**Situation : Rue Roberts Jones 33**  
**Objet : étendre et rénover une maison unifamiliale**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47133-2023 introduite en date du 02/08/2023;  
Vu que la demande telle qu'introduite vise à étendre et rénover une maison unifamiliale sur le bien sis rue Roberts Jones 33;  
Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone d'habitation;  
Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n° 15 - ILOT COMPRIS ENTRE LES AVENUES MONTJOIE ET LEO ERRERA ET LES RUES E. CAVELL ET R. JONES approuvé par arrêté royal en date du 03/12/1954 et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

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

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol :
  - non-respect de l'article n°I.B - matériaux de toiture qui prescrit "A versants ou versants et à la Mansard combinés, couvertes de tuiles ou d'ardoises - pour les maisons isolées, le chaume est admis - inclinaison des versants, sur l'horizontale : minimum 30 degrés", en ce que le nouveau revêtement de toiture est en zinc;
  - application de l'article 126§11,2 du CoBAT : demande de dérogation suivante à un règlement d'urbanisme pour un projet situé dans un PPAS :
    - non-respect de l'article n°6 - hauteur du Titre I du RRU qui prescrit "ne pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal", en ce que la modification de la toiture, induit un dépassement en hauteur des deux bois qui lui sont mitoyens;

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

motifs inhérents à la protection du patrimoine

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 31/10/2023 au 14/11/2023 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *craintes quant à la mise en œuvre;*
- *perte de l'aspect romantique de la façade existante,*
- *perte de luminosité;*

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

02/08/2023 : dépôt de la demande;

25/10/2023 : accusé de réception d'un dossier complet;

31/10/2023 au 14/11/2023 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

29/11/2023 : séance publique de la Commission de concertation et report d'avis dans l'attente d'un reportage photographique intérieur;

06/12/2023 : nouvelle séance de la Commission de concertation;

## **MOTIVATION DE L'ACTE**

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est essentiellement résidentiel, mais comprend également un grand équipement scolaire dans l'îlot (Institut Notre dame des Champs);
- Dans ce quartier, la rue et principalement sur ce tronçon, est principalement bâtie en ordre continu,
- La maison unifamiliale n°33 sur laquelle porte la demande fait partie d'un ensemble de maisons construites à la même époque;
- Elle a été bâtie suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-2010-1925 et présente un gabarit R en bel-étage + 1 + Toiture à versants;
- Le permis d'urbanisme n° 16-46361-2022 a été mis sans suite, considérant qu'il n'a jamais été complété suite à un accusé de réception de dossier incomplet mais cette demande, d'un autre demandeur, portait sur des éléments différents;
- Le garage, à l'instar du n°35 est construit en avant plan, dans la zone de recul;
- La situation de droit, fait état en façade avant, d'un soubassement et au niveau du bel étage, d'un parement en briques et d'un enduisage au niveau de l'étage;
- En situation de fait, la façade a été peinte en blanc, tout en maintenant les caractéristiques patrimoniales;
- Les menuiseries ont également été changées, y compris la porte de garage;
- Le jardin est largement végétalisé en planté en pleine terre et est situé 1 niveau plus haut que la chaussée;

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

- L'extension de la façade arrière afin de s'aligner au profil de construction du bien mitoyen de droite, le moins profond;
- La modification des pans de toiture ainsi que du revêtement en zinc naturel, en vue de créer une toiture mansardée;
- La construction de deux lucarnes en façade avant au niveau du Mansart avec menuiseries en aluminium de teinte anthracite;
- Le réaménagement structurel de tous les niveaux;
- Le nettoyage de la façade avant;
- Le remplacement de tous les châssis, par de l'aluminium de teinte bleu foncé mais dans les divisions originelles (cf. plans datant de 1925);
- La suppression des volets en bois et des supports de bacs à plantes;
- La création d'un nouvel accès vers le niveau du rez-de-chaussée;
- La pose d'un nouvel ascenseur desservant les différents niveaux;
- La pose de panneaux photovoltaïques;

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

- Le programme prévoit d'agrandir et de rénover une maison unifamiliale, en modifiant la typologie de la toiture;

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

- L'ensemble des modifications permettent d'améliorer le confort d'habitabilité ainsi que les performances énergétiques et tendent à préserver les caractéristiques patrimoniales de l'habitation;

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

- en matière de programme :
  - l'habitation conserve un programme de maison unifamiliale;
  - un nouvel accès est créé depuis le rez-de-chaussée afin de proposer un espace de stockage des vélos en dehors du garage et ce via la transformation d'une fenêtre existante;
  - les extensions permettent d'augmenter les surfaces disponibles tant au niveau des pièces de séjour que des espaces de nuit, tout en conservant des dimensions cohérentes avec un programme de maison unifamiliale;
  - dans les combles, une chambre est créée pouvant servir d'espace kangourou;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - les extensions en profondeur, respectent les maxima fixés par l'article 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme et restent en deçà de la limite des 15m, fixée par le PPAS;
  - les terrasses respectent les dispositions du Code civil en matière de vues, en proposant de reculs d'au moins 1,90m et le solde est traité en toiture végétalisée de type extensive;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :

- une nouvelle terrasse est aménagée au niveau du jardin et dont la profondeur s'aligne au profil de construction du bien mitoyen de gauche;
- le solde de la parcelle reste végétalisée, tel qu'en situation existante;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - Le garage pour un véhicule est conservé;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
  - une nouvelle citerne de 7,5 m<sup>3</sup> est positionnée au niveau du jardin, partiellement sous la nouvelle terrasse ;
- en matière d'aspects patrimoniaux et architecturaux :
  - le reportage photographique fourni, démontre que les éléments les plus intéressants seront maintenus ;
- quant aux autres aspects techniques propres à la demande :
  - le nouvel ascenseur est d'une dimension d'1,20 par 1,650m et reste compris dans le volume de la toiture;
  - il y a lieu de préciser les différentes interventions afin de garantir une bonne isolation acoustique par rapport au mur mitoyen;
  - la façade arrière est totalement isolée par l'intérieur, derrière le nouveau voile en béton;
  - 18 panneaux solaires photovoltaïques sont positionnés au niveau du pan de toiture;

**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 un PPAS, article I.B (matériaux de toiture) :
    - L'utilisation du zinc permet de prévoir un même matériau et une toiture en continu au niveau de l'ensemble;
    - En effet, avec un Mansart en ardoise, il n'est pas possible de continuer avec le même matériau au niveau des autres pans et cela pose des impératifs techniques plus importants;
    - Il est à considérer que la teinte proposée s'harmonise, au niveau des parties visibles avec le Mansart du bien mitoyen de gauche;
    - Par ailleurs, la PPAS, datant des années 1950, est ancien et ne pouvait tenir compte des matériaux utilisés à l'heure actuelle, et celui-ci propose des matériaux de toiture sans en exclure;
  - Dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) :
    - afin de conserver une pente de minimum 30° et de proposer un espace habitable sous les combles, un léger dépassement est induit au niveau des pans de toitures;
    - cependant ce dépassement, n'induit pas davantage de nuisances au niveau des biens qui lui sont mitoyen, considérant que les impacts restent limités au niveau des toitures;
    - il est également à noter que cette rehausse permet de masquer les pignons visibles en raison d'une variation des hauteurs entre biens mitoyens;

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

- En ce qui concerne le motif d'avis de la Commission de concertation, relatif à l'application de l'art. 207 §1 al.4 du CoBAT (bien à l'inventaire) :
  - La restauration de la façade est souhaitable et le maintien d'une brique peinte en blanc peut s'envisager;
  - Le remplacement de l'ensemble des menuiseries peut s'envisager pour autant le respect du matériau et de la teinte;
  - En effet, initialement les menuiseries étaient en bois de teinte verte bouteille et le projet, propose des menuiseries en aluminium de ton bleu foncé;
  - Autant la teinte peut être acceptable, autant le matériau choisi est peu cohérent, et ce tant au niveau des châssis que des portes et de la corniche;
  - D'autant plus qu'afin de conserver la proportionnalité de la façade, les volets doivent être maintenus et en bois;
  - Dès lors, il y a lieu de maintenir au niveau de la façade avant, uniquement du bois;
  - La suppression des supports de bacs à plantes, étant postérieurs et de typologie différente, ne suscite pas d'objection;
  - La pose d'un Mansart n'est pas susceptible de grever les qualités patrimoniales de la façade et propose une lecture plus tranchée qui permet d'utiliser de l'aluminium au niveau du registre de la toiture;



- La nouvelle porte d'entrée au rez-de-chaussée, respecte la typologie originelle, pour autant que du bois soit proposé;
- Le traitement de la façade arrière, plus contemporain avec des menuiseries en aluminium, voile en béton et bardage aluminium, n'est pas soumis à permis d'urbanisme et ne suscite aucune objection;

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

- Maintenir des menuiseries en bois au niveau de la façade avant, tant pour les châssis et les portes que pour la corniche;
- Maintenir les volets existants en façade avant;
- Maintenir les vasques sur la clôture de la terrasse avant ;
- Préciser les dispositions techniques de l'ascenseur en terme d'isolation acoustique;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé;
- d'être accessoires en ce qu'il s'agit de maintien de décors patrimoniaux et de dispositions techniques;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la façade doit conserver sa typologie originelle et patrimoniale et en ce que les mesures acoustiques doivent être prises;

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

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

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

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

**Avis FAVORABLE** unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au plan particulier d'affectation du sol, article I.B et au règlement régional d'urbanisme, article n°6 et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 126/1 ou 191 du CoBAT.