

Séance du 17 mai 2023 / Zitting van 17 mei 2023

ORDRE DU JOUR/DAGORDE

- 1) 065/23 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46.770-2022  
Situation : Rue Gabrielle 84  
Demandeur : Monsieur David Petruszka et Madame Délara Samii  
(Mettre en conformité et transformer une habitation unifamiliale de type 2 façades)
- 2) 068/23 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46.780-2022  
Situation : Rue Dodonée 9  
Demandeur : Monsieur Patrick Spirlet et Madame Michèle Maca  
(Rehausser d'un étage l'habitation existante)
- 3) 064/23 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46.859-2023  
Situation : Rue de la Fauvette 34  
Demandeur : S.P.R.L. MGPH - Madame Aurélie Maes  
(Transformer un immeuble de rapport en deux appartements)
- 4) 061/23 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46.091-2021 (art.126/1)  
Situation : Chaussée de Waterloo 1567  
Demandeur : S.P.R.L. ENVIPRO - Monsieur Bruno Erpicum  
(Transformer et étendre une maison uni-familiale, en 4 unités de logement et aménager 4 emplacements de stationnement non couverts à l'avant de la parcelle)
- 5) 066/23 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46.824-2023  
Situation : Rue du Bourdon 132  
Demandeur : Monsieur Philippe Mermuys  
(Mettre en conformité : le remplacement des châssis et des portes, l'aménagement des combles, le prolongement de l'escalier intérieur, l'extension de la terrasse située côté jardin et la modification de la zone de recul)
- 6) 069/23 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46.862-2023  
Situation : Rue de Wansijn 18  
Demandeur : Monsieur Thomas Kegyes  
(Isoler la toiture par l'extérieur et mettre en conformité le remplacement des menuiseries)

---

Uniquement pour avis de la CC :

- 7) - Demande de permis d'urbanisme n°16-46.857-2023  
Situation : Rue du Framboisier 5  
Demandeur : Madame Annick Van de Sande  
(Mettre en conformité la répartition des 4 logements dans un immeuble de rapport (pas de plans du permis d'origine))  
(Bien repris au patrimoine immobilier : monument ou ensemble antérieur à 1932 - art.207§3 du CoBAT)
- 8) 063/23 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46.891-2023  
Situation : Rue du Coq 105  
Demandeur : Monsieur Nicolas de Biolley et Madame Anouchka de Grand Ry  
(Modifier structurellement une maison unifamiliale, aménager les combles, construire une lucarne et isoler les façades)
- 9) 060/23 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46.866-2023  
Situation : Chaussée de Waterloo 1589C  
Demandeur : S.A. TRADE - Monsieur Olivier Moreau  
(Agrandir une surface commerciale)

- 10) 062/23 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46.815-2023  
Situation : Rue Beeckman 49  
Demandeur : Madame Manuela de Patoul  
(Etendre une habitation unifamiliale et améliorer les performances énergétiques)
- 

Uniquement pour avis de la CC :

- 11) - Demande de permis d'urbanisme n°16-46.809-2022  
Situation : Square Coghén 5  
Demandeur : Monsieur Michel De Clerck  
(Rénover partiellement une villa (transformation des volumes à l'arrière pour rendre fonctionnellement indépendant le studio existant)  
(PRAS - art.21 : prescription portant sur la ZICHEE (modification visible depuis les espaces publics))
- 

- 12) 067/23 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46.804-2022  
Situation : Chaussée d'Alseberg 572-576  
Demandeur : Monsieur Vasilios Karagianis  
(Transformer un restaurant / traiteur et créer une extension du bâtiment pour la création de 4 logements)
- 

Uniquement pour avis de la CC :

- 13) - Demande de permis d'urbanisme n°16-46.907-2023  
Situation : Avenue Winston Churchill 85  
Demandeur : S.A. INVEST VERACHTERT - Monsieur Frank De Brauwer  
(Régulariser la démolition-reconstruction d'une façade arrière visible depuis l'espace public)  
(PRAS - art.21 : prescription portant sur la ZICHEE (modification visible depuis les espaces publics))  
(Bien repris à l'inventaire du patrimoine immobilier : monument ou ensemble antérieur à 1932 à l'inventaire transitoire - art.207§3 et 333 du CoBAT)

Enkel voor advies van de OC:

- 14) – Aanvraag om stedenbouwkundige vergunning nr16-46.655-2022  
Ligging: De Frélaan 33  
Demandeur : Madame Mélissa GORDON  
(Wijzigen en uitbreiden van een eengezinswoning om twee polyvalente ruimtes als kunstenaar atelier in te richten)  
(GBP - art.21 : bijzonder voorschrift in verband met het GCHEWS)
- 

Fin de séance/Einde zitting

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 17/05/2023**  
**objet n° 01**

**Dossier 16-46770-2022 - Enquête n° 065/2023**

**Demandeur : Monsieur David Petruszka et Madame Délara Samii**

**Situation : Rue Gabrielle 84**

**Objet : mettre en conformité et transformer une habitation unifamiliale de type 2 façade**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46770-2022 introduite, en date du 09/12/2022, par Monsieur David Petruszka et Madame Délara Samii ;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité et transformer une habitation unifamiliale de type 2 façade sur le bien sis Rue Gabrielle 84 ;

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

**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°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*", en ce qu'une terrasse est aménagée au niveau du premier étage avec un escalier descendant vers le niveau du jardin ;
  - non-respect de l'article n°13 – Maintien d'une surface perméable qui prescrit "*La zone de cours et jardins comporte une surface perméable au moins égale à 50% de sa surface*", en ce que la zone de jardin est imperméabilisée par l'aménagement de terrasses, plan d'eau et une allée en dalle de ciment ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 18/04/2023 au 02/05/2023 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 :**

09/12/2022 : dépôt de la demande;

23/01/2023 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

08/03/2023 : réception des compléments;

07/04/2023 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU et des instances à consulter dans le cadre de la procédure :

- Bruxelles-Environnement ;

18/04/2023 au 02/05/2023 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

17/05/2023 : 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 se caractérise par un habitat résidentiel, construit majoritairement en ordre fermé et à l'alignement ;
- Dans ce quartier, la rue Gabrielle est une large artère qui prend naissance à l'avenue Molière et se termine à l'avenue Churchill. Le tronçon concerné par la demande se situe entre la rue

Vanderkindere et l'avenue Bel-Air. Il présente des constructions implantées à l'alignement avec des gabarits variant entre un rez+2+toiture et un rez+3+toiture ;

- La parcelle cadastrée Section C, n°4T23, sur laquelle porte la demande se situe proche de l'angle que forme la rue avec l'avenue Bel-Air. Elle est peu profonde avec une superficie de 152m<sup>2</sup> et une orientation Est côté jardin et Ouest côté rue ;
- La maison mitoyenne n°84 sur laquelle porte la demande présente un gabarit rez+2+toiture à versants ; Il s'agit d'une "maison de maître" avec un style éclectique dont une partie du sous-sol présente une façade avant ;
- Cette maison a été construite suite à l'octroi du permis 16-8675-1913 avec un aménagement comme suit :
  - Le sous-sol se compose de trois pièces en enfilade avec une cour aménagée en façade arrière ;
  - Le rez-de-chaussée contient des espaces de vie avec un accès composé de quelques marches descendant vers le jardin ;
  - Aucune information n'est donnée en ce qui concerne les autres étages (1<sup>er</sup>, 2<sup>nd</sup> et les combles). Toutefois, la coupe nous informe que le second étage ne présente pas de troisième pièce en enfilade ;
- Le permis 16-8915-1914 a autorisé la construction d'une serre en façade arrière. Toutefois, la Commune ne dispose pas de plans ;
- Les plans introduits dans le permis 16-30173-1987 nous informent que la situation existante en 1987 se présentait comme suit :
  - Une extension a été construite en façade arrière du sous-sol, agrandissant la cour existante et la recouvrant d'une verrière ;
  - Le rez-de-chaussée présente une nouvelle terrasse en façade arrière, recouverte d'une verrière. Une toilette, présentant la même profondeur que nouvelle la terrasse (0,92m), a été aménagée le long de la limite mitoyenne de droite ;
  - Le premier étage présente également une toilette aménagée en façade arrière ;
  - Le second étage présente une annexe construite avec une profondeur de 1,40m, contenant une salle de douche, une toilette et un sas vers la nouvelle terrasse aménagée en toiture ;
  - Un nouvel escalier, 2 chambres et une toilette ont été aménagés dans les combles ;
- Ce permis a autorisé la transformation de la maison comme suit :
  - Le rez-de-chaussée présente une cuisine en façade avant et un salon avec bureau aménagés en façade arrière, ouverts sur une nouvelle verrière ;
  - Le premier étage contient 4 chambres et une salle de bain ; La toilette située en façade arrière a été démolie ;
  - Le second étage contient trois chambres et une salle de bain ;
  - Le grenier est en partie aménagé en deux chambres et une salle de bain ;
  - La façade arrière a subi des modifications :
    - L'annexe contenant la toilette en façade arrière a été démolie, alignant ainsi la façade arrière ;
    - Au niveau du sous-sol, une porte fenêtre a été aménagée du côté gauche de la maison, s'ouvrant dans le jardin ;
    - Au niveau du rez-de-chaussée, une verrière est aménagée du côté gauche de la maison, alignée à la baie du sous-sol. Du côté droit de la maison, un bac à plante a été placé à l'emplacement de la toilette démolie. Un escalier droit lie la verrière au niveau du jardin. Une fenêtre est aménagée au niveau des bacs à plantes éclairant ainsi l'espace bureau ;
- Les maisons voisines présentent un gabarit similaire à la maison faisant l'objet de la demande, toutefois la maison de gauche (n°82) a une profondeur plus importante et des lucarnes contenant deux étages ;

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

- Mettre en conformité les travaux suivants :
  - la modification des baies et changement de châssis ;
  - démolition des annexes ;
- Transformation du grenier ;
- Démolition et reconstruction de la toiture ;
- Isolation de la toiture et de la façade arrière ;
- Construction :
  - d'une lucarne sur le versant arrière de la toiture et aménagement d'une terrasse ;
  - d'une terrasse au niveau du rez-de-chaussée ;

- d'un bassin et aménagement de la zone de jardin ;

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

- Le programme de la maison est resté inchangé. Toutefois, les aménagements intérieurs ont été modifiés (sans modification de structure) comme suit :
  - Le rez-de-chaussée présente un salon en façade avant, une salle à manger (pièce centrale) et une cuisine en façade arrière ;
  - Le premier étage a été aménagé en une suite parentale (suppression de cloisons) et une buanderie (suppression de deux chambres).
  - A l'entresol du premier et du second étage, la toilette a été transformée en une salle de douche ;
  - Le second étage contient deux chambres dont une bénéficie d'une salle de bain privé ;
  - La toilette située à l'entresol des combles a été supprimée ;
  - Les combles ne sont pas aménagés comme indiqué dans le permis d'urbanisme 16-30173-1987 ;
- Le gabarit de la maison est préservé comme délivré dans le permis précédent. Toutefois, au niveau de la façade arrière du rez-de-chaussée, l'escalier, la verrière et le bac à plantes ont été supprimés ;

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

- La demande vise à réaménager la maison unifamiliale et à aménager des espaces extérieurs en lien avec les espaces de vie ;
- Les aménagements intérieurs prévus peuvent s'envisager en ce qu'ils présentent des espaces de qualité, respectant la norme d'habitabilité en vigueur ;
- Toutefois, les travaux prévus dans la zone de jardin augmentent les superficies imperméables et une densification trop importante (excavation et construction d'une terrasse, pare-vue et d'un escalier) ;
- Il y a lieu de limiter la densité en réduisant la superficie de la terrasse, en supprimant l'escalier métallique et en apportant plus de pleine terre ;

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

- en matière de programme :
  - La situation projetée prévoit de conserver le programme unifamilial de la maison. Les aménagements intérieurs sont préservés à tous les étages sauf dans les combles qui seront transformés en une suite avec une mezzanine et composé d'une chambre, un séjour, un dressing, une salle de bain ;
  - L'aménagement des combles s'apparente à un studio ;
  - Considérant que le programme unifamilial de la maison n'a pas été modifiée et que les combles présentent des espaces généreux, respectant les normes d'habitabilité, cette transformation peut s'envisager ;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - Le projet prévoit la démolition et la reconstruction de la toiture :
    - la nouvelle toiture est isolée et recouverte de tuiles en terre cuite de teinte gris foncé . Ce nouveau revêtement s'intègre à l'environnement bâti qui présente des toitures soit de teinte rouge, soit de teinte gris foncé ;
    - une nouvelle lucarne sera construite sur le versant arrière de la nouvelle toiture, le long de la limite mitoyenne de gauche. Elle apporte de la hauteur dans l'espace séjour et de la lumière naturelle dans la mezzanine. De plus, cette construction permet l'aménagement d'une terrasse de 3,89m<sup>2</sup> ;
  - Quant aux autres aspects propres à la demande :
    - Tous les châssis de la maison ont été remplacés par des châssis en triple vitrage en aluminium de teinte noire. Les croisillons présents dans la situation de droit de 1987 ainsi que les impostes circulaires ont été supprimés ;
    - La nouvelle menuiserie installée sans permis par la demande apporte un style moderne à la façade avant ;
    - La façade arrière sera isolée et revêtue d'un enduit de teinte gris claire ;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de l'article 126§11 du CoBAT :
  - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) :
    - Le projet prévoit la construction d'une terrasse de 13,65m<sup>2</sup> sur pilotis, dans le prolongement des espaces de vie situés au niveau rez-de-chaussée. Cette terrasse dépasse la construction la plus profonde de 1,50m ;

- De plus, afin de tenter de respecter le code civil en terme de vues directes, un pare-vue de 2,31m de hauteur, en lamelles ajouré sera aménagé le long des limites mitoyennes. Cette construction accentue la dérogation à la profondeur et ne respecte toujours pas les dispositions du code civil en ce qu'il est ajouré ;
- De plus, afin de lier le jardin aux espace de vie, le projet prévoit la construction d'un escalier demi-tour avec palier au centre de la terrasse, descendant vers le niveau du jardin, ce qui impacte l'ensemble ;
- Ces constructions densifient la zone de jardin et une intervention importante pour la construction d'une terrasse ;
- Afin de limiter la densité bâtie, il y a lieu :
  - de supprimer les pare-vues aménagés le long des limites mitoyennes, vu que la demande a obtenu l'accord des voisins ;
  - d'intégrer l'escalier descendant vers le jardin dans l'épaisseur de la nouvelle terrasse ;
- dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (Maintien d'une surface perméable) :
  - La zone de jardin sera transformée comme suit :
    - une terrasse en dalle sera aménagée le long de la façade arrière sous la nouvelle terrasse. Du côté gauche de la terrasse sera aménagé un espace gravier et du côté droit un espace de plantation ;
    - un chemin en pas japonais, composé de dalle de ciment et de gravier, sera aménagé le long de l'escalier et permettra d'accéder à la nouvelle terrasse composée également de dalles ;
    - dans le prolongement de la nouvelle terrasse, un point d'eau (bassin) sera aménagé ;
  - Afin de permettre l'aménagement de tous ces éléments, une excavation de terre sera effectuée, alignant ainsi le niveau du jardin à celui du sous-sol ;
  - Considérant que la zone de jardin est peu profonde, ces interventions ne peuvent s'envisager en ce qu'elles réduisent la superficie en pleine terre et nécessitent une excavation qu'il y a lieu de limiter ;

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

- supprimer les pare-vues aménagés le long des limites mitoyennes ;
- intégrer l'escalier descendant vers le jardin dans l'épaisseur de la nouvelle terrasse située au rez-de-chaussée ;
- apporter davantage de pleine terre en zone de jardin et limiter les excavations à la profondeur de terrasse située le long de la façade arrière, au niveau du sous-sol ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme reste inchangé;
- d'être accessoires en ce qu'elles ne concernent que la zone de jardin ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce qu'il y a lieu de limiter la densité bâtie en zone de jardin ;

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 Bourgmestre et Echevins notifiant sa volonté de modifier sa demande ;

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

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

**Avis FAVORABLE unanime et conditionnel** de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au règlement régional d'urbanisme, article 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 17/05/2023**  
**objet n° 02**

**Dossier 16-46780-2022 - Enquête n° 068/2023**

**Demandeur : Monsieur et Madame Patrick SPIRLET et Michèle MACA**

**Situation : Rue Dodonée 9**

**Objet : rehausser d'un étage l'habitation existante**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46780-2022 introduite, en date du 16/12/2022, par Monsieur et Madame Patrick SPIRLET et Michèle MACA ;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à rehausser d'un étage l'habitation existante sur le bien sis Rue Dodonée 9 ;

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 n°4 - §1.2° qui prescrit "Profondeur", en ce que le nouvel étage dépasse de 90 cm la profondeur du voisin le plus profond;
  - non-respect de l'article n°6 - §1.2° qui prescrit "Toiture", en ce que le nouvel étage dépasse la hauteur du profil mitoyen le plus bas ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 18/04/2023 au 02/05/2023 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 :**

16/12/2022 : dépôt de la demande;

30/01/2023 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

15/02/2023: réception des compléments;

07/04/2023 : accusé de réception d'un dossier complet :

18/04/2023 au 02/05/2023 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

17/05/2023 : 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 :**

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat en ordre continu formé de maisons unifamiliales et d'immeubles à appartements ;
- Dans ce quartier, la rue Dodonée est à double sens de circulation, et le stationnement y est organisé des deux côtés ;
- La maison faisant l'objet de la demande présente un gabarit particulièrement peu important en hauteur (R+1 à toiture plate). Ce bâtiment a obtenu un permis d'urbanisme pour la construction d'une extension le 20/08/2019. Elle s'implante à l'alignement et sa typologie architecturale se compose en façade avant d'un parement en brique de ton rouge à l'étage, d'un parement en pierre au rez-de-chaussée ; de menuiseries en aluminium de ton gris moyen ;
- La parcelle sur laquelle porte la demande se compose d'un jardin et de l'habitation;
- La maison de droite (n°7) est une habitation implantée à l'alignement. Elle se possède un gabarit R+1+T et sa typologie architecturale se compose d'un parement en briques de ton rouge et de châssis blanc ;

- La maison de gauche (n°11) reprise à l'inventaire du patrimoine architectural est une habitation implantée à l'alignement et de gabarit R+2. Elle se compose d'une toiture plate et sa typologie architecturale se compose d'un parement pierre de France de châssis bleu foncé et d'une porte d'entrée en bois ;

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

- La rehausse d'un étage de l'habitation ;

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

- Considérant que l'habitation visée par la demande constitue la construction la plus basse de ce tronçon de rue ;
- Considérant que ce bâtiment constituait un atelier annexé à la maison n°11 ce qui explique le gabarit faible de cette construction ;
- Considérant que le projet vise à construire un étage supplémentaire de telle manière à aligner le gabarit de l'habitation à celui du voisin n°7 ;
- Considérant que l'augmentation du gabarit de l'habitation permet de créer une continuité dans le skyline de la rue,
- Considérant que le bâtiment présente un vaste séjour pour une habitation ne comportant qu'une seule chambre et un bureau ;
- Considérant que l'ajout d'un étage permet d'aménager 2 chambres supplémentaires et une salle de douche ;
- Considérant qu'une habitation avec 3 chambres est plus équilibrée au regard des dimensions du séjour ;
- Considérant que l'ajout de cet étage s'accompagne de deux dérogations à la profondeur et la hauteur au Titre I du RRU ;
- Considérant que ce nouvel étage dépasse de 90 cm la profondeur du voisin le plus profond et dépasse la hauteur du profil mitoyen le plus bas ;
- Considérant que le tracé de la limite mitoyenne de la parcelle est particulier en ce qu'il n'est pas rectiligne en raison du lien passé étroit entre le voisin n°11 et l'habitation visée par la demande ;
- Considérant de ce fait, que les dérogations découlent en partie de ce lien étroit ;
- Considérant que la profondeur et la hauteur de ce nouvel étage génère peu d'impact sur la construction voisine de gauche en ce que l'ombre portée n'atteint pas les baies vitrées de ce voisin ;
- Considérant que cette rehausse bénéficie d'un langage architectural plus contemporain en ce que le parement de cette rehausse est en bardage zinc à joint debout prépatinés quartz sur la face du débordant de toiture ;
- Considérant que le projet propose l'aménagement d'une terrasse incluse dans le volume du nouvel étage en façade avant ;
- Considérant que cette terrasse réduit légèrement la visibilité du bardage zinc en ce que la façade avant du nouvel étage est entièrement vitrée ;
- Considérant que cette nouvelle typologie architecturale ne porte pas atteinte à l'expression de la façade avant ;
- Considérant que l'ensemble des menuiseries sont en aluminium de ton gris moyen ce qui permet de préserver une façade harmonieuse ;
- Considérant que Natagora a localisé 4 couples de moineaux dans le quartier. Vu la disparition de 95% de la population de moineaux dans la Région de Bruxelles-Capitale ces 20 dernières années. Il y a lieu de prévoir des nichoirs en façade avant (prendre contact avec le Service de l'Environnement de la Commune d'Uccle)

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, relatif à l'application de l'article 126§11 du CoBAT :
  - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
    - non-respect de l'article n°4 - §1.2° qui prescrit "Profondeur", en ce que le nouvel étage dépasse de 90 cm la profondeur du voisin le plus profond. Cette profondeur découle en particulier du caractère non rectiligne de la limite mitoyenne et de lien historique entre le voisin n°11 et le bâtiment visé par la demande. Cette profondeur dépassant de 90 cm génère un impact limité sur les parcelles voisines;
  - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) :
    - non-respect de l'article n°6 - §1.2° qui prescrit "Toiture", en ce que le nouvel étage dépasse la hauteur du profil mitoyen le plus bas. Cette hauteur génère un impact limité en ce que l'ombre portée n'atteint pas les baies vitrées du voisin de gauche ;

**Considérant que le permis d'urbanisme est soumis aux conditions d'exécution suivantes :**

- prévoir des nichoirs pour moineaux en façade avant (prendre contact avec le Service de l'Environnement de la Commune d'Uccle) ;

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

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

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 17/05/2023**  
**objet n° 03**

**Dossier 16-46859-2023 - Enquête n° 064/2023**

**Demandeur : S.P.R.L. MGPH - Madame Aurélie Maes**

**Situation : Rue de la Fauvette 34**

**Objet : transformer un immeuble de rapport en deux appartements**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46859-2023 introduite, en date du 03/02/2023, par S.P.R.L. MGPH - Madame Aurélie Maes ;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à transformer un immeuble en deux appartements sur le bien sis Rue de la Fauvette 34;

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

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

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

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

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de 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 l'annexe reconstruite dépasse la construction la moins profonde de plus de 3m au niveau du premier étage;
  - non-respect de l'article n°6 – Hauteur qui prescrit "Dans la profondeur maximale autorisée par l'article 4, un dépassement de plus de trois mètres par rapport au profil mitoyen le plus bas est autorisé, sans néanmoins dépasser le profil mitoyen le plus haut. Pour les annexes, au-delà de la profondeur autorisée à l'article 4, la hauteur de la toiture ne peut dépasser celle de la construction voisine la plus basse.", en ce que la nouvelle annexe présente une hauteur totale de 7,90m ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 18/04/2023 au 02/05/2023 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 titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant que la demande déroge également à l'article 4 du Titre II du règlement régional d'urbanisme, cette dérogation n'étant pas soumise aux mesures particulières de publicité;

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

03/02/2023 : dépôt de la demande;

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

17/03/2023 : réception des compléments;

07/04/2023 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU ;  
18/04/2023 au 02/05/2023 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;  
17/05/2023 : séance publique de la Commission de concertation;

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

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 14/04/2023 et émis le 03/05/2023 et joint à la demande ;

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

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un tissu bâti continu et dense, formé de maisons unifamiliales et de petits immeubles de logement;
- Dans cette partie de la rue, à proximité immédiate de l'ilot de verdure formant l'angle avec la rue Robert Scott, la rue de la Fauvette présente un ensemble d'immeubles du début du siècle passé formant une cohérence (maisons n°30 à 36), dans lequel s'implante la maison faisant l'objet demande;
- La parcelle cadastrée Section E, n°82A10, sur laquelle porte la demande présente une largeur étroite et une profondeur importante où s'implantent une maison unifamiliale à l'alignement et une cabane de jardin en fond de parcelle;
- La maison n°34 sur laquelle porte la demande a été construite suite à l'octroi du permis 16-1308-1924. A cette époque, il s'agissait d'une maison unifamiliale, composée de deux pièces en enfilade et de deux annexes aménagées en façade arrière, le long de la limite mitoyenne de gauche;
- La maison présentait un aménagement comme suit :
  - La circulation de la maison se faisait par une cage d'escalier distribuant tous les étages;
  - Le sous-sol contenait une buanderie et un espace de provisions dont une toilette. Une cave à vin et un autre espace de provisions se situaient dans les annexes construites en façade arrière. Une cour basse avait été aménagée en façade arrière avec un escalier permettant d'accéder au niveau de jardin (rez-de-chaussée);
  - Le rez-de-chaussée contenait les espaces de vie dont une toilette. Une cuisine et une laverie se situaient dans les annexes;
  - Le premier étage (bel étage) contenait deux chambres à coucher et une salle de bain avec une toilette située dans une annexe;
  - Les combles (présentant deux étages) contenaient un grenier en façade arrière et deux mansardes en façade avant. L'étage sous toiture n'était pas aménagé;
  - La façade avant se compose des briques rouges et blanches avec des châssis en bois naturel;
  - La façade arrière présente un enduit de teinte blanche avec des châssis également en bois naturel;
- Le permis 16-4204-1928 a octroyé la construction d'une lucarne, le long du mitoyen droit, en façade arrière. Il a également autorisé le changement d'utilisation du grenier en une nouvelle chambre à coucher. Toutefois, il n'y a pas eu de rehausse de toiture;
- Aujourd'hui, la maison présente des modifications par rapport aux permis autorisés :
  - En ce qui concerne les annexes situées en façade arrière :
    - Le niveau du jardin se situe aujourd'hui au niveau du sous-sol (1989);
    - Les annexes situées en façade arrière ont été rassemblées en un seul volume et rénovées;
    - Au niveau du sous-sol, l'annexe a été agrandie et occupe toute la largeur de la parcelle (8,58m sur 6m). La cour basse et l'escalier, montant vers le jardin, ont été supprimés. Deux coupoles ont été aménagées sur la toiture plate de l'annexe en sous-sol afin d'apporter de la lumière naturelle aux espaces;
    - Le rez-de-chaussée présente un volume annexe en façade arrière (8,58m sur 4,85m), toujours implanté le long du mitoyen de gauche, cependant avec un étage supplémentaire, au niveau du premier étage;
    - Une verrière (2,15m sur 1,23m) a été aménagée en façade arrière, le long du mitoyen droit;
    - Selon la note explicative, ces travaux auraient été effectués en 1989;
  - Une division de l'immeuble a été effectuée en 1979 et 1990 transformant ainsi la maison unifamiliale en une maison de rapport de quatre logements :
    - Un appartement à une chambre (duplex), nommé "studio" (1990) sur les plans présente une superficie totale de 107m<sup>2</sup>. Les espaces de vie se situent au niveau rez-de-jardin et occupent quasi la totalité de l'étage. Une chambre est aménagée en façade arrière du rez-de-chaussée;
    - Un studio traversant présentant une superficie totale de 41,50m<sup>2</sup>, s'implante au rez-de-chaussée;
    - Un studio présentant une superficie de 25m<sup>2</sup>, s'implante en façade arrière du premier étage;

- Un appartement triplex à trois chambres (1979) s'implante au niveau du second étage avec les espaces de vie et sous les combles avec les espaces de nuit avec une chambre au niveau du second étage sous combles;
- La façade avant de la maison a également subi des modifications :
  - Les briques ont été peintes en blanc et le soubassement a été peint en bleu;
  - La porte d'entrée a été remplacée par une porte vitrée plus moderne avec un imposte;
  - La fenêtre imposte existante a été condamnée mais sa forme reste visible. A la place une fenêtre carré a été placée ;
  - Les châssis ont été remplacés par des menuiseries de couleur bleu foncé;
- La demande a voulu mettre en conformité les travaux effectués ainsi que la division et de transformer les appartements existants par l'introduction du permis d'urbanisme 16-46548-2022. Toutefois ce permis a été refusé car les appartements proposés étaient peu qualitatifs et ne respectaient pas la réglementation en vigueur ;
- Le bâti environnant se caractérise par des maisons présentant des façades dont le revêtement est majoritairement composé de briques rouges ou jaunes, et de petits immeubles avec des façades en enduit de couleur claire;
- La maison de droite (n°36) présente un gabarit rez+2+toiture plate avec une façade en briques rouges et des oriels en pierre;
- La maison de gauche (n°32) présente un gabarit rez+1+toiture mansardée avec une façade en briques rouges des encadrements de fenêtre en pierre;

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

- Mettre en conformité :
  - la division de la maison;
  - la transformation des annexes;
  - les travaux effectués en façade avant;
- Extension l'annexe située en façade arrière;
- Transformer les appartements existants en situation de fait en deux unités d'appartements;

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

- La demande vise à mettre en conformité la division de logements effectuée entre 1979 et 1990 et à transformer les 4 logements existants en deux appartements ;
- La mise en conformité en application de l'article 330 du CoBAT de cette division ne peut s'envisager en ce que les logements aménagés ne respectent ni la réglementation de l'époque, c'est-à-dire le Règlement général de la bâtisse de l'Agglomération de Bruxelles (1975) en terme de hauteur sous plafond (article 16) et de la superficie nette éclairante (article 19), ni celle d'aujourd'hui, c'est-à-dire le titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, en terme de hauteur sous plafond (article 4) et de la superficie nette éclairante (article 10);
- La proposition de transformer les appartements existants en deux unités de logements peut s'envisager ;
- Toutefois, l'annexe dont la superficie a été augmentée sans permis présentera une profondeur ainsi qu'une hauteur trop importante en façade arrière, il y a lieu de limiter les dérogations tout en apportant de la qualité dans les logements en terme d'espace et de lumière naturelle ;

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

- en matière de programme :
  - La demande propose de supprimer l'appartement à une chambre (duplex) situé au rez-de-jardin ainsi qu'au rez-de-chaussée et le studio situé en façade avant du rez-de-chaussée. A la place, elle propose l'aménagement d'un duplex à trois chambres aménagé comme suit :
    - Les espaces communs seront aménagés en façade avant du sous-sol : un local vélo /poussette, un local poubelle (situé sous l'escalier principal) et une seconde cave accessible que par le duplex ;
    - En façade arrière du sous-sol, les espaces de vie du duplex (cuisine ouverte sur le séjour et la salle à manger) et une toilette seront aménagés, ouvert sur la zone de jardin ;
    - Le rez-de-chaussée contiendra les espaces de nuit avec deux chambres, une salle de bain, une toilette en façade arrière et une suite parentale (chambre et salle de douche) en façade avant. L'entrée du duplex sera aménagée dans la pièce centrale avec un bureau ;
    - Un patio non accessible est créé avec un puit de lumière pour d'apporter de la lumière naturelle dans le couloir allant vers la toilette. Ce patio ne remplit pas sa fonction en ce que le puit bénéficie de peu de lumière naturelle car il est cloîtré par un mur de 2,85m de hauteur ;

- Le studio situé en façade arrière du premier étage sera supprimé afin de réaménager le triplex à trois chambres comme suit :
  - Le premier étage contiendra les espaces de vie. Dans l'annexe situé à l'entresol, le hall d'entrée du triplex et un bureau seront aménagés ;
  - Le second étage contiendra les espaces de nuit composés d'un hall de nuit, d'une suite (chambre et salle de bain), d'une chambre et d'une salle de bain commune ;
  - Les combles seront aménagés en une chambre éclairé par des fenêtres de toit et deux lucarnes dont les fenêtres seront agrandies ;
- Cette situation projetée présente une meilleure répartition des espaces par rapport à la situation existante de fait. Toutefois, ces logements ne respectent pas le titre II du Règlement Régional d'Urbanisme :
  - L'article 4 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme impose une hauteur sous-plafond de 2,50m minimum pour les locaux habitables, cuisine comprise ;
    - Le duplex présente une chambre, située au deuxième étage, en façade avant, avec une hauteur sous-plafond de 2,41m au lieu de 2,50m ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - Des toitures végétalisées seront réalisées au niveau du patio (6,85m<sup>2</sup>) et au niveau du premier étage (3,96m<sup>2</sup>) ;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - Un local vélo de 17,84m<sup>2</sup> sera aménagé au niveau du sous-sol. Cet espace est peu accessible en qu'il faut emprunter un escalier étroit afin d'y accéder ;
- Quant aux autres aspects propres à la demande :
  - En ce qui concerne la façade avant :
    - La situation projetée prévoit l'agrandissement de deux lucarnes situées en façade avant afin d'offrir l'éclairage naturel à la chambre située au 2ème étage ;
    - Tous les châssis seront remplacés par des châssis en bois de teinte bleu foncé afin de respecter le style d'origine et de s'intégrer aux maisons sises n°23, 25, 40, 42 ;
    - La corniche sera rénovée et peinte également en bleu foncé ;
    - La façade avant sera sablée afin de retrouver la composition éclectique polychrome originelle ;
  - La transformation de la façade avant peut s'envisager en ce que le projet tend à l'intégrer à l'environnement bâti et à respecter style d'origine. Toutefois la couleur proposée par la demande ne tient pas compte de l'ensemble que forme la maison avec les maisons voisines n°30, 32 et 36 ;
  - Afin de préserver l'ensemble harmonieux que forment ces maisons, il y a lieu d'opter pour la couleur blanche des châssis et une corniche de teinte blanche ;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de la prescription générale 0.12 du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) :
  - La demande propose de transformer la maison unifamiliale (en situation de droit) en deux appartements à trois chambres ;
  - Lors de la précédente demande permis, le Commission de Concertation avait demandé une réduction programme afin de respecter la typologie de la maison tout en respectant la réglementation en vigueur ;
  - Les deux unités de logement proposés tendent à respecter la réglementation, toutefois la répartition des espaces ainsi que l'extension de l'annexe existante ne permettent d'apporter de la qualité dans les pièces en ce que les séjours des deux appartements présentent des superficies nettes éclairantes suffisantes mais pénalisées par le volume proposé de l'annexe ;
  - Afin de respecter le bon aménagement des lieux, il y a lieu de revoir l'aménagement des deux appartements ;
- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de l'article 126§11 du CoBAT :
  - dérogation aux articles 4 et 6 du titre I du RRU (profondeur et hauteur de la construction) :
    - L'annexe existante dépasse la construction la moins profonde de ±9,25m de profondeur et de 7,90m de hauteur :

- ce nouveau volume sera agrandi au niveau du rez-de-chaussée en qu'il occupera la largeur totale de la parcelle ;
- un patio sera créé au niveau du rez-de-chaussée, le long de la limite mitoyenne de droite afin d'apporter de la lumière naturelle ;
- au niveau du premier étage, le volume sera réduit en profondeur afin de créer une terrasse de 16,53m<sup>2</sup>, accessible par les habitants du triplex. Le mur mitoyen de gauche sera conservé à la hauteur existante et le mur mitoyen de droite seront rehaussés afin de respecter le code Civil ;
- Ce volume sera isolé dans son entièreté et recouvert d'un enduit blanc ;
- Considérant que cette construction présente des dérogations importantes en ce qu'un étage supplémentaire a été construit sans permis, qu'une excavation a été réalisée afin d'étendre l'annexe au niveau du sous-sol, que le volume a été agrandi en largeur au niveau du rez-de-chaussée, il y a lieu d'apporter une plus-value à l'aménagement des deux appartements ;
- Or, elle offre certes de la hauteur et des superficies respectant la réglementation en vigueur mais elle porte atteinte aux séjours des appartements :
  - En terme de lumière naturelle :
    - Le patio n'apporte que peu de lumière naturelle en qu'il est cloîtré par des murs de 2,31m de hauteur. Considérant que le séjour du duplex présente une profondeur importante, l'apport de lumière naturelle est limité au niveau de la cuisine ;
    - Il en va de même pour le séjour du triplex qui présente une baie en façade arrière, en partie obstruée par le mur de la nouvelle extension alors que la pièce de 38,23m<sup>2</sup> bénéficie de 7,73m<sup>2</sup> de superficie nette éclairante (7,64m<sup>2</sup> imposé par l'article) ;
  - La terrasse créée pour le triplex nécessite une rehausse des murs mitoyens, ce qui augmente la densité en façade arrière ;
- Pour toutes ces raisons, la nouvelle annexe ne peut être acceptée tel que proposé ;
- Il y a lieu de réduire l'ampleur et les effets des dérogations à la profondeur ainsi qu'à la hauteur en conservant la largeur de l'annexe existante au niveau du rez-de-chaussée et en supprimant l'annexe au niveau de premier étage ;

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

- rendre le local vélo plus accessible ;
- conserver la largeur de l'annexe existante au niveau du rez-de-chaussée ;
- supprimer l'annexe au niveau du premier étage ;
- revoir le programme en conséquence ;
- opter pour la couleur blanche des châssis et une corniche de teinte blanche ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est préservé;
- d'être accessoires en ce qu'elles ne concernent que l'annexe ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce qu'il y a lieu de limiter les dérogations à la profondeur et à la hauteur ;

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 Bourgmestre et Echevins notifiant sa volonté de modifier sa demande ;

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

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

**Avis FAVORABLE**

- unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de la dérogation 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 17/05/2023**  
**objet n° 04**

**Dossier 16-46091-2021 - Enquête n° 061/2023**

**Demandeur : S.P.R.L. ENVIPRO c/o Monsieur Bruno Ercicum**

**Situation : Chaussée de Waterloo 1567**

**Objet : transformer et étendre une maison unifamiliale, en 4 unités de logement, et aménager 4 emplacements de stationnement non couverts à l'avant de la parcelle**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46091-2021 introduite, en date du 25/08/2021, modifiée (documents indicés A et datés du 19/12/2022) le 23/12/2022 en application de l'article 126/1 §6 du CoBAT (ordonnance du 30/11/2017), par la S.P.R.L. ENVIPRO c/o Monsieur Bruno Ercicum ;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à transformer et étendre une maison unifamiliale, en 4 unités de logement, et aménager 5 emplacements de stationnement non couverts à l'avant de la parcelle sur le bien sis Chaussée de Waterloo 1567 ;

Vu que la demande telle que modifiée vise à transformer et étendre une maison unifamiliale, en 4 unités de logement, et aménager 4 emplacements de stationnement non couverts à l'avant de la parcelle ;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone d'habitation à prédominance résidentielle, le long d'un espace structurant, et en zone de servitude au pourtour des bois et forêts ;

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

Vu que la demande se situe à proximité directe d'un site visé par l'ordonnance du 01/03/2012 relative à la conservation de la nature (réserve naturelle, réserve forestière ou zone « Natura 2000 ») et que :

- l'article 126, §2, 2°, a s'applique (avis de l'IBGE);

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

- la chaussée de Waterloo forme une barrière physique entre la Zone Natura 2000 et le terrain;
- l'immeuble est existant et il sera agrandi;
- le parking prévu à l'avant de la maison est un aménagement qui se retrouve sur d'autres parcelles le long de la chaussée;

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ RELATIVES A LA DEMANDE INITIALE**

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, ou suppression d'un logement en zone d'habitation;
- application de la prescription particulière 16.al2 du PRAS (actes et travaux dans la zone non aedificandi entre 60 et 30 mètres);

**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°11 – aménagement de la zone de recul;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 16/05/2022 au 30/05/2022 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *les propriétaires de la maison voisine de gauche (1569) font les observations suivantes :*
  - *Citerne d'eau de pluie :*

- Souhaiteraient que la citerne puisse être implantée plus avant vers la chaussée. En effet, son placement, vu sa contenance de 10.000 l demandera vraisemblablement une excavation assez profonde qui pourrait déstabiliser leur garage qui n'a pas de fondations.
- o Parking :
  - L'implantation du parking et son accès vont sans doute nécessiter la suppression d'un magnifique tilleul situé sur le trottoir et de la végétation à droite sur le terrain .
  - En compensation, ils souhaiteraient qu'une haie à front de chaussée soit plantée afin d'assurer la continuité du paysage verduré de la chaussée. Faute de quoi cette portion de la chaussée ressemblera bientôt à un vaste parking.
  - A noter que cette contrainte avait été imposée lors de la délivrance du permis d'urbanisme pour le n°1571 mais elle n'a jamais été respectée.
- o Jardin :
  - Bien que la végétation du quadrilatère dans lequel a, lieu la demande de permis commence dangereusement à se raréfier, ils ne trouvent que peu d'indications quant au sort réservé à la végétation existante actuellement dans le jardin et notamment quant au sort réservé à la haie mitoyenne appartenant et située sur le terrain en question.

## **DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

25/08/2021 : dépôt de la demande;

07/10/2021 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

26/11/2021: réception des compléments;

24/12/2021 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

28/02/2022: réception des compléments;

24/03/2022 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

29/03/2022: réception des compléments;

13/05/2022 : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

10/05/2022 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU et des instances à consulter dans le cadre de la procédure :

- o Bruxelles-Environnement;

- o Vivaqua;

16/05/2022 au 30/05/2022 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

22/06/2022 : séance publique de la Commission de concertation, et avis favorable/défavorable non unanime motivé comme suit :

### **« MOTIVATION DE L'ACTE**

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

- o *La maison d'habitation unifamiliale (n°1567 de la chaussée de Waterloo) sur laquelle porte la demande est une construction issue du permis d'urbanisme 16-9004-1935, implantée en ordre ouvert et en retrait par rapport à l'alignement, le long de la chaussée de Waterloo, non loin du carrefour formé avec l'avenue des Aubépines, située au Nord et faisant face au site classé de la Forêt de Soignes;*
- o *La maison a subi plusieurs transformations mais semble avoir conservé sa cohérence d'origine. Elle a accueilli, jusque récemment des chambres pour les pensionnaires de l'IRSA, ainsi que des espaces de vie qui y sont liés. Cette utilisation a conduit à la suppression des éléments patrimoniaux intérieurs de l'immeuble;*
- o *La parcelle voisine de gauche est bâtie par une maison d'habitation isolée avec zone latérale de 3 mètres à droite et 5 mètres à gauche (Sud)*
- o *La parcelle voisine de droite (n°1565) forme l'angle de la chaussée précitée et est également bâtie par une maison d'habitation en ordre ouvert. On observe une construction secondaire (avenue des Aubépines, 2) bâtie en mitoyenneté avec le bien faisant l'objet de la demande;*
- o *Les limites parcellaires des 3 parcelles précitées sont orientées en biais par rapport à l'alignement de la chaussée de Waterloo, soit parallèlement à l'avenue des Eglantiers, ce qui justifie l'implantation particulières des constructions existantes;*
- o *Les limites latérales, les abords et la zone de recul de la parcelle sont abondamment verdurisées;*
- o *La zone de recul accueille plusieurs emplacements de stationnement, au même titre que les parcelles voisines le long de la chaussée;*

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

- o *Transformer et étendre la maison en modifiant et en rehaussant principalement le volume de toiture, afin d'y aménager 4 logements et des fonctions connexes, répartis comme suit :*
  - o *Au rez-de-chaussée :*
    - *le hall commun,*
    - *1 appartement à 3 chambres avec jardin,*
  - o *Au premier niveau :*
    - *1 appartement à 2 chambres avec terrasse,*
  - o *Au second niveau :*
    - *1 appartement à 2 chambres avec terrasse,*

- Au troisième niveau (sous toiture) :
  - 1 appartement à 1 chambre avec terrasse,
- Au niveau -1 :
  - 1 cave technique,
  - 4 caves privatives;
- Réaménager la zone de recul en y implantant 5 emplacements de stationnement. Il y a lieu de noter que les parkings existants apparaissent sur les photos aériennes de 2004;
- Incrire la maison dans les objectifs de développement durable en remplaçant l'ensemble des menuiseries extérieures ;

#### **AVIS DE LA COMMUNE D'UCCLE**

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

- Le projet densifie le nombre de logements au sein de l'immeuble en proposant une diversité de typologies, et en nécessitant de rehausser l'ensemble de l'immeuble;
- La rehausse proposée conserve la nomenclature des registres inférieurs de la maison et s'intègre à la volumétrie existante, en proposant toutefois une lecture plus contemporaine du « comble Mansart »;
- Les logements proposés présentent de belles qualités d'habitabilité, hormis le logement sous toiture quelque peu étriqué et bénéficiant de peu de dégagements spatiaux et visuels;
- La zone de recul sera principalement dédiée au stationnement et tend à préserver les arbres existants;
- Le jardin recevra des aménagements paysagers qualitatifs destinés au logement du rez-de-chaussée;

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

- en matière de programme :
  - les appartements sont spacieux et lumineux, mis à part le logement sous toiture, ils sont dotés de tout le confort moderne, dont une ventilation à double flux, une domotique de type « home control » et une chaudière à condensation individuelle à production d'eau chaude;
  - chaque logement bénéficie d'un jardin ou d'une terrasse;
  - les caves et locaux techniques seront implantés au sous-sol. Chaque logement disposera d'une cave et de, au moins, un emplacement de parking extérieur;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - le projet conserve l'implantation existant de la maison;
  - la rehausse proposée respecte la nomenclature de la maison et les gabarits des constructions alentours. Toutefois, cette intervention, densifiant davantage le nombre de logements au sein de la maison, ne permet pas l'aménagement d'un appartement performant;
  - on pourrait toutefois estimer que la modification volumétrique de la maison engendre une dérogation au Titre I du RRU par rapport à la construction du garage mitoyen;
  - vu les faibles qualités d'habitabilité du logement sous toiture, il y a lieu d'unifier ces 2 niveaux en duplex;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - les aménagements paysagers du jardin sont maintenus et renforcés;
  - la zone de recul recevra un aménagement paysager y implantant 5 emplacements de stationnement;
  - le projet ne prévoit pas d'abattage d'arbres, mais envisage l'aménagement de 2 emplacements de stationnement sous la couronne d'un arbre en zone de recul, ce qui est à éviter;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - la maison existante bénéficie d'un garage privatif (PU 16-23691-1964) sur la droite de l'immeuble;
  - la zone ne permet pas le stationnement en voirie;
  - l'aménagement de 5 emplacements de stationnement est une réponse peu adéquate à la densification du nombre de logements au sein de la maison, unifamiliale d'origine;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
  - la demande est accompagnée d'un plan de gestion des eaux de pluie. Le projet prévoit l'installation d'une citerne de récupération des eaux de pluie d'une capacité de 10.000 litres, reliée au système d'arrosage automatique du jardin, ainsi que pour les besoins domestiques de la maison. Le trop-plein de la citerne est connecté à une tranchée d'infiltration sur la parcelle;
- en matière d'intégration patrimoniale :
  - les façades sont préservées dans leur ensemble, à l'exception de la partie inférieure de la façade postérieure qui se voit transformée et habillée d'un grand élément vitré qui ouvre le séjour du logement inférieur au jardin;
  - la toiture est surélevée de 115 centimètres afin de créer des volumes habitables confortables sous toiture. La toiture est « tronquée » en partie supérieure afin de limiter la hauteur totale du bâtiment qui ne présente, in fine, qu'une rehausse de 20 centimètres. La ligne et la lecture du bâtiment ne sont pas affectés par cette modification;
  - l'espace créé entre le bâtiment existant et la nouvelle toiture est fermé par un ruban de verre. Cela confère une lecture légère et contemporaine de l'intervention;
  - le châssis sont renouvelés, leur division reste à l'image de l'existant à l'exception des croisillons qui ne sont pas reproduits, ce qui tend à altérer les qualités esthétiques de l'ensemble ;

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

- En ce qui concerne l'application de la prescription particulière 16.al.2 du PRAS (actes et travaux dans la zone non aedificandi entre 60 et 30 mètres au pourtour des bois et forêts) :
  - Considérant la présence de la coupure importante de la chaussée de Waterloo, entre le bien et le site classé;
  - Considérant le caractère ouvert du cadre bâti assurant une perméabilité entre la forêt et les grands jardins du quartier;
  - Considérant néanmoins que l'aménagement du parking en zone de recul ne participe pas à cette transition paysagère;
- En ce qui concerne la dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul) :
  - L'aménagement de la zone de recul ne répond pas aux objectifs de l'article 11 du Titre 1 du RRU en ce qu'il y est prévu l'aménagement de 5 emplacements de stationnement;
  - Que cet aménagement, bien que prévu sur des revêtements semi-perméables, porte atteinte à certains arbres et aux qualités paysagères de cette zone de transition entre l'espace naturel et le quartier urbanisé;
  - Que le nombre d'emplacements prévus est inhérent à la sur-densification de la maison unifamiliale, ce qui n'est dès lors pas justifiable;
  - Que les aménagements de ce type et autorisés dans l'environnement immédiat sont justifiés par la mixité de ces objets (bureaux, ou équipements) par exemple le n° 1571 chaussée de Waterloo;

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

- lier le logement sous toiture à celui du 2<sup>ème</sup> étage;
- conserver les divisions et caractéristiques des châssis d'origine ;
- renoncer à l'aménagement de 5 emplacements de stationnement en zone de recul, tel que proposé ;
- réduire la capacité de stationnement à 3 véhicules, les prévoir au sein du volume bâti ou sous forme de car-port (3 véhicules) à l'entrée de la parcelle à droite en minimisant la zone de manœuvre et en récupérant éventuellement le garage pour les vélos, et revoir le programme en conséquence;
- prévoir des aménagements paysagers qualitatifs, de pleine terre et pérennes, en ce qui concerne la zone de recul;
- répondre aux conditions émises par le Service Vert;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que la transformation et la division de la maison peuvent s'envisager dans une certaine mesure;
- d'être accessoires en ce que le projet sera davantage intégré à son contexte bâti et paysager;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la zone de recul, notamment conservera des aménagements paysagers qualitatifs;

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;

**Avis FAVORABLE et conditionnel**

**AVIS DE URBAN – DU ET DPC + BRUXELLES ENVIRONNEMENT**

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

- Considérant que l'immeuble présente des caractéristiques patrimoniales intéressantes à conserver et à mettre en valeur ;
- Considérant que la typologie existante de l'immeuble s'intègre dans le contexte urbanistique de l'avenue des Aubépines ;
- Le projet densifie le nombre de logements au sein de l'immeuble en proposant une diversité de typologies, et en nécessitant de rehausser l'ensemble de l'immeuble de manière peu adéquate, en créant un déséquilibre entre le volume existant et l'extension, ce qui altère les qualités architecturales de l'ensemble ;
- Vu les explications données en séance, il s'avère que l'immeuble sera entièrement isolé par l'extérieur avec une restitution de ses détails d'origine, ce qui ne peut être garanti et contribuerait à une perte des qualités architecturales de la maison. Les châssis seront remplacés par des menuiseries en aluminium et supprimant les divisions et croisillons, ce qui tend à altérer davantage la typologie d'origine ;
- La zone de recul sera principalement dédiée au stationnement, tout en préservant les arbres existants. Néanmoins, cette option, peu acceptable, au regard de la législation en vigueur, est inhérente au programme de densification proposé ;
- Le jardin recevra des aménagements paysagers qualitatifs destinés uniquement au logement du rez-de-chaussée du fait de la densification de l'ensemble ;
- Il y a donc lieu de renoncer à la rehausse, à l'isolation par l'extérieur des façades, au remplacement des menuiseries extérieures en bois par des châssis en aluminium sans divisions, ainsi qu'aux emplacements de parking en zone de recul ;

- Il y a également lieu de réduire le programme du projet à 3 logements au lieu de 4, tout en améliorant leurs qualités d'habitabilité ;

#### **Avis DÉFAVORABLE**

#### **AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION :**

**Avis partagé défavorable URBAN-DU et DPC + BE / favorable conditionnel COMMUNE** ce qui implique l'envoi du dossier au Fonctionnaire Délégué en application de l'article 126 § 7 du CoBAT. »

#### **INTERVENTION DU FONCTIONNAIRE DÉLÉGUÉ DANS LA PROCÉDURE**

27/06/2022 : envoi du dossier au Fonctionnaire délégué pour avis conforme sur la demande et décision sur une demande de dérogation;

06/07/2022 : envoi d'un courrier du demandeur au Collège des bourgmestre et échevins l'informant de son intention de modifier sa demande en application de l'article 126/1, §2 du CoBAT et suspension du délai d'instruction – début d'un délai de maximum 6 mois pour introduire les modifications ;

03/08/2022 : notification du fonctionnaire délégué de son avis conforme et de sa décision conforme défavorable – cet avis est nul et non avenu car il intervient après la notification du demandeur de son intention de modifier sa demande en application de l'article 126/1, §2

23/12/2022 : dépôt de plans modifiés en application de l'article 126/1, §6 du CoBAT ;

24/03/2023 : accusé de réception complet de la demande modifiée, attestation de sa complétude et reprise de la procédure au stade de l'organisation de nouvelles mesures particulières de publicité ;

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

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

- l'avis du Service Vert sollicité en date du 10/05/2022 et émis le 07/06/2022 :

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

#### **Arbres à haute-tige :**

Modalités :

- Le projet d'aménagement ne comprend pas d'abattage d'arbres de haute-tige.
- Tous les arbres n'étant pas inscrit comme à abattre dans la demande sont à maintenir à tout prix, et ce compris les arbres d'alignements de voirie.
- Le projet comprend toutefois l'aménagement de places de parking sous la couronne d'un pin existant, il conviendra dès lors de tout mettre en œuvre pour préserver le sujet au maximum (cf. zones de protection et fouilles manuelles ci-après).

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

Modalités :

- Le projet prévoit la plantation d'un massif arbustif au niveau des nouveaux aménagements côté rue. Le Service Vert impose que la force de ces plantations soit de 80/100 cm de hauteur minimum à la plantation.
- Le Service Vert recommande fortement de favoriser des essences participant activement à la biodiversité locale comme des plantes nectarifères, pollinifères, fructifères et/ou offrant des abris à la faune locale (petits rongeurs, oiseaux, insectes etc.).
- Le choix des arbustes se fera principalement sur base des espèces reprises à « l'Atlas de la Flore Belge et Luxembourgeoise » ou via les listings de plantes recommandées en Région de Bruxelles-Capital (édités par Bruxelles Environnement et Natagora), dont est extrait le résumé ci-après :
- Arbustes : Amélanche, Aubépine, Argousier, Baguenaudier, Chèvrefeuille, Clématite, Cornouiller, Daphné, Epine-vinette, Erable, Genêt, Hibiscus, Hortensia, Lierre, Lilas, Noisetier, Prunus, Saule, Spirée, Sureau, Viorne, etc.

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

Modalités :

- Tout arbre de haute-tige indiqué comme à conserver dans le permis d'urbanisme et se situant dans un rayon de 15 m du chantier devra faire l'objet de mesures de protections particulières comme défini ci-après.
- Ces recommandations sont également valables pour tout arbre de haute-tige situé sur une parcelle adjacente et dont la couronne empièterait sur la zone de protection du chantier.
- Il sera également porté une attention particulière à l'implantation et à la protection des arbres d'alignements de voirie lors de la planification et de la création des accès de chantier.

#### **Zones de recul :**

Modalités :

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

- l'avis du Service Technique de la Voirie sollicité en date du 10/05/2022 et émis en date du 14/07/2022 – pas de conditions de modifications

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

- l'avis de Bruxelles-Environnement sollicité en date du 10/05/2022 et sera rendu en cours de procédure;

- l'avis de Vivaqua sollicité en date du 10/05/2022 et émis le 03/06/2022;

Vu l'avis du SIAMU sollicité, sur la demande modifiée, en date du 24/03/2023, émis le 16/04/2023 et joint à la demande – avis favorable sous réserves ;

## **DEMANDE MODIFIEE**

**Considérant que la demande telle qu'introduite a été modifiée (indice A du 19/11/2022) d'initiative par le demandeur en application de l'article 126/1 du CoBAT par le dépôt de documents modifiés en date du 23/12/2022;**

### **MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ RELATIVES A LA DEMANDE MODIFIEE**

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, ou suppression d'un logement en zone d'habitation;
- application de la prescription particulière 16.al2 du PRAS (actes et travaux dans la zone non aedificandi entre 60 et 30 mètres);

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°11 – aménagement de la zone de recul;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/04/2023 au 25/04/2023 inclus et l'absence de réclamations et observations ;

### **MOTIVATION DE L'ACTE RELATIVE A LA DEMANDE MODIFIEE**

**Considérant la situation existante :**

- Le bâtiment existant était propriété de l'Asbl IRSA-Centre de Service (Institut Royal des Sourds et Aveugles), il offrait une dizaine de chambres pour les pensionnaires de cette institution, en plus de pièces d'accueil et de vie;
- Il est construit sur le terrain cadastré d'après titre 1567, Section H, numéro 55g62, et actuellement cadastré sous maison Section H, numéro 0055G62P0000, d'une surface de 8 ares 10 ca;
- La maison d'habitation unifamiliale (n°1567 de la chaussée de Waterloo) sur laquelle porte la demande est une construction issue du permis d'urbanisme 16-9004-1935, implantée en ordre ouvert et en retrait par rapport à l'alignement, le long de la chaussée de Waterloo, non loin du carrefour formé avec l'avenue des Aubépines, située au Nord et faisant face au site classé de la Forêt de Soignes;
- Le bâtiment n'est pas classé, il n'est pas répertorié sur quelque liste de sauvegarde, notons également que sa construction est postérieure à 1932 (CoBAT, art. 207) ;

**Considérant les différentes conditions émises par la Commission de Concertation en date du 22/06/2022 :**

- lier le logement sous toiture à celui du 2ème étage;
- conserver les divisions et caractéristiques des châssis d'origine ;
- renoncer à l'aménagement de 5 emplacements de stationnement en zone de recul, tel que proposé ;
- réduire la capacité de stationnement à 3 véhicules, les prévoir au sein du volume bâti ou sous forme de car-port (3 véhicules) à l'entrée de la parcelle à droite en minimisant la zone de manœuvre et en récupérant éventuellement le garage pour les vélos, et revoir le programme en conséquence;
- prévoir des aménagements paysagers qualitatifs, de pleine terre et pérennes, en ce qui concerne la zone de recul;
- répondre aux conditions émises par le Service Vert;
- Considérant que l'immeuble présente des caractéristiques patrimoniales intéressantes à conserver et à mettre en valeur:
  - Considérant que la typologie existante de l'immeuble s'intègre dans le contexte urbanistique de l'avenue des Aubépines ;
  - Le projet densifie le nombre de logements au sein de l'immeuble en proposant une diversité de typologies, et en nécessitant de rehausser l'ensemble de l'immeuble de manière peu adéquate, en créant un déséquilibre entre le volume existant et l'extension, ce qui altère les qualités architecturales de l'ensemble ;
  - Vu les explications données en séance, il s'avère que l'immeuble sera entièrement isolé par l'extérieur avec une restitution de ses détails d'origine, ce qui ne peut être garanti et contribuerait à une perte des qualités architecturales de la maison. Les châssis seront remplacés par des

menuiseries en aluminium et supprimant les divisions et croisillons, ce qui tend à altérer davantage la typologie d'origine ;

- La zone de recul sera principalement dédiée au stationnement, tout en préservant les arbres existants. Néanmoins, cette option, peu acceptable, au regard de la législation en vigueur, est inhérente au programme de densification proposé ;
- Le jardin recevra des aménagements paysagers qualitatifs destinés uniquement au logement du rez-dechaussée du fait de la densification de l'ensemble ;
- Il y a donc lieu de renoncer à la rehausse, à l'isolation par l'extérieur des façades, au remplacement des menuiseries extérieures en bois par des châssis en aluminium sans divisions, ainsi qu'aux emplacements de parking en zone de recul ;
- Il y a également lieu de réduire le programme du projet à 3 logements au lieu de 4, tout en améliorant leurs qualités d'habitabilité ;

#### **Considérant le programme de la demande, le nombre de logements et leurs qualités d'habitabilité :**

- Pour mémoire, il est prévu de créer :
  - Au rez de chaussée :
    - Le hall commun ;
    - 1 appartement 3 chambres avec jardin ( 136 m<sup>2</sup> + Jardin de en jouissance exclusive ) ;
      - Au premier niveau :
        - 1 appartement 2 chambres avec terrasse (100 m<sup>2</sup> + 39 m<sup>2</sup>)
      - Au second niveau :
        - 1 appartement 2 chambres avec terrasse (94 m<sup>2</sup> + 21 m<sup>2</sup>)
      - Au troisième niveau (sous toiture) :
        - 1 appartement 1 chambre avec terrasse (47 m<sup>2</sup> + 5 m<sup>2</sup>)
      - Au niveau -1 :
        - 1 cave technique
        - 4 caves privatives

#### **Considérant les aménagements intérieurs motivés par le demandeur :**

- Les appartements sont spacieux et lumineux, ils sont dotés de tout le confort moderne ;
- Chaque logement bénéficie d'un jardin ou d'une terrasse;
- Les caves et locaux techniques sont implantés au sous-sol. Chaque logement disposera d'une cave et d'un emplacement de parking avec poste de recharge;
- Un parking à vélos est également organisé;
- Le demandeur sollicite le maintien de 4 logements pour les raisons suivantes :
  - Les logements sont de grande qualité, les espaces sont confortables et bien calibrés;
  - Chaque logement bénéficie d'une terrasse excessivement bien privatisée;
  - La demande de lier les deuxièmes et troisièmes étages en un seul et même logement ne répond pas la logique suivante :
    - Un logement de 3 chambres est logique au niveau « rez de chaussée », il bénéficie d'une belle surface en plus du beau et grand jardin;
    - Réaliser un duplex de 3 chambres aux niveaux 2 et 3 ferait vivre une famille dans un bel espace intérieur qui ne disposerait, malheureusement pas, d'une terrasse proportionnée en réponse au nombre d'occupants. Ceci est rédhibitoire;
  - Pour rappel, le demandeur avance offrir une mixité intéressante, à savoir
    - un appartement de 3 chambres complété d'un grand jardin privatif;
    - deux appartements de 2 chambres complétés de deux grandes terrasses;
    - un appartement de 1 chambre et sa terrasse ;

#### **Considérant le traitement des façades et la volumétrie :**

- Les façades sont préservées dans leur ensemble, à l'exception de la partie inférieure de la façade postérieure qui se voit transformée et habillée d'un grand élément vitré qui ouvre le séjour du logement inférieur au jardin;
- Les châssis existants sont renouvelés à l'identique, les croisillons sont maintenus. Par souci de cohérence, les croisillons sont appliqués sur l'ensemble des châssis;
- Le bâtiment sera isolé par l'extérieur, l'alternance de strates de cimentage et de briques rouges rejointoyées sera reconduite à l'identique. La volonté est de répondre aux exigences énergétiques requises. Le demandeur confirme que la fourniture et la mise en œuvre des briques de parement seront réalisées à l'identique;

- Pour mémoire, l'isolation par l'intérieur n'est techniquement pas envisageable :
  - Suppression de toute inertie thermique;
  - création de ponts thermiques au droit des inserts de gitages dans les maçonneries avec, pour conséquence, la désintégration de la structure même des plancher au droit des appuis;
  - favorisation de la condensation dans les maçonneries, ceci peut engendrer l'insalubrité;
- Les fenestrations existantes sous le premier brisis sont conservées, tout comme le parement de tuiles;
- Le premier brisis de toiture est surélevé de 56 cm afin de créer un volume habitable confortable sous toiture tandis que le sommet de la toiture se voit rehaussé de 20 cm;

**Considérant l'aménagement d'une aire de stationnement :**

- Aire de stationnement existante :
  - La photo aérienne de 1996 illustre l'existence d'un parking organisé sur l'aire qui sépare la voirie du bâtiment. Les photos aériennes suivantes attestent de l'existence du parking jusqu'à ce jour;
  - Sur les photos de la situation existante, on peut constater que le parking n'est pas organisé. Il n'est pas qualitatif, tant pour le bâtiment que pour la rue ;
- Situation bâtiments voisins:
  - Les bâtiments voisins, de part et d'autre du numéro 1567, qu'ils aient une affectation bureaux, logements ou mixtes, bénéficient majoritairement d'une zone d'aire de stationnement entre le bâti à rue et la chaussée de Waterloo ;
- Aménagement d'une aire de stationnement :
  - L'aire de stationnement est repensée et réorganisée. Elle définit un parking pour 4 voitures, une zone de manœuvre, une aire de stationnement pour 7 vélos et des bornes de recharge électrique pour voitures et vélo électrique. L'entrée carrossable sera recentrée afin de dégager de l'espace de part et d'autre du portail pour le parking et pour bien dégager l'accès piéton et vélo depuis la rue vers le bâtiment;
  - Les aires de stationnement et de manœuvre sont réalisées en béton drainant poreux de teinte « sable ». Les arbres à hautes tiges seront conservés. Des plantations seront disposées pour bien délimiter la nouvelle aire de stationnement;
  - Le choix du revêtement de sol et les plantations permettront d'intégrer au maximum l'aire de stationnement dans le site tout en restant perméable;

**Considérant que la demande telle que modifiée suscite les considérations générales suivantes :**

- Le projet densifie le nombre de logements au sein de l'immeuble en proposant une diversité de typologies, et en nécessitant de rehausser le deuxième brisis de l'immeuble afin d'y intégrer un logement d'une superficie de 40m<sup>2</sup> ;
- La rehausse proposée conserve la nomenclature des registres inférieurs de la maison et s'intègre à la volumétrie existante, en proposant toutefois une lecture plus contemporaine du « comble Mansart »;
- Les caractéristiques patrimoniales de la maison sont conservées tout en améliorant les performances énergétiques de l'immeuble ;
- Les logements proposés présentent de belles qualités d'habitabilité, hormis le logement sous toiture quelque peu étriqué et bénéficiant de peu de dégagements spatiaux et visuels;
- La zone de recul sera principalement dédiée au stationnement et tend à préserver les arbres existants. Néanmoins, un emplacement de stationnement est prévu au pied d'un arbre structurant, ce qui met à mal sa conservation ;
- Le jardin recevra des aménagements paysagers qualitatifs destinés au logement du rez-de-chaussée;

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

- en matière de programme :
  - les appartements sont spacieux et lumineux, mis à part le logement sous toiture ;
  - chaque logement bénéficie d'un jardin ou d'une terrasse;
  - les caves et locaux techniques seront implantés au sous-sol. Chaque logement disposera d'une cave et d'un emplacement de parking extérieur ainsi qu'une zone pour le stationnement de vélos ;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - le projet conserve l'implantation existant de la maison;
  - la rehausse proposée respecte la nomenclature de la maison et les gabarits des constructions alentours. Toutefois, cette intervention, densifiant davantage le nombre de logements au sein de la maison, ne permet pas l'aménagement d'un appartement performant. La suppression de ce dernier logement permettrait de conserver le brisis existant, voire de réinterpréter le registre supérieur de l'immeuble en proposant une toiture plate par exemple ;

- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - les aménagements paysagers du jardin sont maintenus et renforcés;
  - la zone de recul recevra un aménagement paysager y implantant 4 emplacements de stationnement pour voitures et 7 emplacements pour vélos, ce qui est contraire à la Règlementation en vigueur et nuit aux perspectives paysagères de la chaussée ;
  - le projet ne prévoit pas d'abattage d'arbres, mais envisage l'aménagement de 1 emplacement de stationnement sous la couronne d'un arbre en zone de recul, ce qui est à éviter;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - la maison existante bénéficie d'un garage privatif (PU 16-23691-1964) sur la droite de l'immeuble;
  - la zone ne permet pas le stationnement en voirie;
  - l'aménagement de 4 emplacements de stationnement est une réponse peu adéquate à la densification du nombre de logements au sein de la maison, unifamiliale d'origine;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
  - la demande est accompagnée d'un plan de gestion des eaux de pluie. Le projet prévoit l'installation d'une citerne de récupération des eaux de pluie d'une capacité de 10.000 litres, reliée au système d'arrosage automatique du jardin, ainsi que pour les besoins domestiques de la maison. Le trop-plein de la citerne est connecté à une tranchée d'infiltration sur la parcelle;
- en matière d'intégration patrimoniale :
  - les façades sont préservées dans leur ensemble, à l'exception de la partie inférieure de la façade postérieure qui se voit transformée et habillée d'un grand élément vitré qui ouvre le séjour du logement inférieur au jardin;
  - la toiture est surélevée de 56 centimètres afin de créer des volumes habitables confortables sous toiture. La toiture est « tronquée » en partie supérieure afin de limiter la hauteur totale du bâtiment qui ne présente, in fine, qu'une rehausse de 20 centimètres du faite. La ligne et la lecture du bâtiment ne sont pas affectés par cette modification. Cette intervention est argumentée de par l'aménagement d'un logement sous combles, et est dès lors peu adéquate;
  - Le bâtiment sera isolé par l'extérieur, l'alternance de strates de cimentage et de briques rouges rejointoyées sera reconduite à l'identique. La volonté est de répondre aux exigences énergétiques requises. Le demandeur confirme que la fourniture et la mise en œuvre des briques de parement seront réalisées à l'identique;
  - le châssis sont renouvelés, leur division reste à l'image de l'existant en ce compris les croisillons, ce qui tend à préserver les qualités esthétiques de l'ensemble ;

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

- En ce qui concerne l'application de la prescription générale 0.12 du PRAS (modification totale ou partielle, ou suppression d'un logement en zone d'habitation) :
  - Le projet tend à densifier de manière raisonnée le nombre de logements au sein de cette vaste maison unifamiliale. Toutefois, le logement sous toiture demeure peu convainquant et nécessite la rehausse de l'immeuble alors que cette alternative pourrait être abandonnée au profit d'un gabarit moindre, voire réinterprété ;
- En ce qui concerne l'application de la prescription particulière 16.al.2 du PRAS (actes et travaux dans la zone non aedificandi entre 60 et 30 mètres au pourtour des bois et forêts) :
  - Considérant la présence de la coupure importante de la chaussée de Waterloo, entre le bien et le site classé;
  - Considérant le caractère ouvert du cadre bâti assurant une perméabilité entre la forêt et les grands jardins du quartier;
  - Considérant néanmoins que l'aménagement du parking en zone de recul ne participe pas à cette transition paysagère;
- En ce qui concerne la dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul) :
  - L'aménagement de la zone de recul ne répond pas aux objectifs de l'article 11 du Titre 1 du RRU en ce qu'il y est prévu l'aménagement de 4 emplacements de stationnement pour voitures et 7 emplacements pour vélos;
  - Que cet aménagement, bien que prévu sur des revêtements semi-perméables, porte atteinte à certains arbres et aux qualités paysagères de cette zone de transition entre l'espace naturel et le quartier urbanisé;

- Que le nombre d'emplacements prévus est inhérent à la surdensification de la maison unifamiliale, ce qui n'est dès lors pas justifiable;
- Que les aménagements de ce type et autorisés dans l'environnement immédiat sont justifiés par la mixité de ces objets (bureaux, ou équipements) par exemple le n° 1571 chaussée de Waterloo;

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

- réduire le programme à l'aménagement de 3 logements et renoncer à la rehausse de la toiture ;
- renoncer à l'aménagement de 4 emplacements de stationnement en zone de recul, tel que proposé ;
- prévoir des aménagements paysagers qualitatifs, de pleine terre et pérennes, en ce qui concerne la zone de recul;
- répondre aux conditions émises par le Service Vert;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que la transformation et la division de la maison peuvent s'envisager moyennant une réduction du programme ;
- d'être accessoires en ce que le projet sera davantage intégré à son contexte bâti et paysager;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la zone de recul, notamment conservera des aménagements paysagers qualitatifs;

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;

**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 refus de dérogation au 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 17/05/2023**  
**objet n° 05**

**Dossier 16-46824-2023 - Enquête n° 066/2023**

**Demandeur : Monsieur Philippe Mermuys**

**Situation : Rue du Bourdon 132**

**Objet : remplacer des châssis de portes et fenêtres ; Aménager les combles ; Prolonger l'escalier ; Créer une extension de la terrasse côté jardin ; Modifier la zone de recul**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46824-2023 introduite, en date du 13/01/2023, par Monsieur Philippe Mermuys ;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à remplacer des châssis de portes et fenêtres. Aménager les combles. Prolonger l'escalier. Créer une extension de la terrasse côté jardin. Modifier la zone de recul sur le bien sis Rue du Bourdon 132 ;

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° 66 "Château d'OR - Bourdon - Bigarreux" », approuvé arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 05/02/2015 et y déroge ;

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

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

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol :
  - non-respect de l'article n°66 qui prescrit "*Aménagement - Les zones de recul et de retrait latéral sont aménagées en jardinet et plantées. Elles peuvent également comporter ponctuellement les accès aux bâtiments riverains et à leur sous-sol.*
  - Les zones de recul et de retrait latéral répondent aux conditions suivantes :*
    - *les espaces non-plantés sont strictement limités aux accès aux bâtiments ;*
    - *les superficies imperméables y sont limitées à 50% maximum ;*
    - *les revêtements bitumineux sont interdits ;*
    - *les matériaux sont en harmonie avec les façades des bâtiments ;*
    - *elles ne comportent pas de construction sauf celles accessoires à l'entrée de l'immeuble tel que les boîtes aux lettres, clôtures ou murets, escaliers ou pentes d'accès ;*
    - *elles ne sont pas aménagées en espace de stationnement.*
    - *les entreposages en plein air sont interdits."*
  - en ce que la zone de recul est imperméabilisée ;
- application de l'article 126§11,2 du CoBAT : demande de dérogation suivante à un règlement d'urbanisme pour un projet situé dans un PPAS :
  - non-respect de l'article n°11 – Zones de recul aménagée en jardinet du Titre I du RRU qui prescrit " § 1. *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 à moins qu'un règlement communal d'urbanisme ou un règlement d'urbanisme édicté sur une partie du territoire*

*communal ne l'autorise et n'en détermine les conditions. La zone de recul est régulièrement entretenue. ", en ce que la zone de recul est imperméabilisée ;*

#### **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 à l'article 10 du Titre II du règlement régional d'urbanisme, cette dérogation n'étant pas soumise aux mesures particulières de publicité ;

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

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

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

13/01/2023 : dépôt de la demande;

22/02/2023 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

08/03/2023 : réception des compléments;

07/04/2023 : accusé de réception d'un dossier complet ;

18/04/2023 au 02/05/2023 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

17/05/2023 : 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 se caractérise essentiellement par un habitat composé de maisons unifamiliales implantées en mitoyenneté et à l'alignement et généralement de gabarit entre R+1+T2V et R+2+T2V ;
- Dans ce quartier, l'angle que forme la rue du Bourdon avec la rue des Bigarreux présente des constructions situées en retrait par rapport à l'alignement ;
- La maison d'habitation unifamiliale n° 132 sur laquelle porte la demande est implantée en ordre semi-ouvert et en retrait par rapport à l'alignement ; Elle se situe le long de la rue du Bourdon, proche du front bâti faisant face au carrefour formé avec la rue des Bigarreux, située au Sud ;
- Cette maison a été construite au début des années '60 suite à l'octroi du permis d'urbanisme 16-22532-1962 ; elle présente un aménagement comme suit :
  - Le sous-sol présente une façade avant où l'entrée principale et une entrée de garage ont été aménagés ; cet étage contient le hall d'entrée, un garage et une chaufferie ;
  - Le rez-de-chaussée est surélevé par rapport au niveau du jardin et contient les espaces de vie ouverts sur le jardin ; Une terrasse composée de marches descendant au niveau du jardin, est aménagée en façade arrière ;
  - Le premier étage contient les espaces de nuit (3 chambres et une salle de bain) ; La terrasse située en façade arrière présente un balcon sur la façade latérale ;
  - Les combles ne sont pas aménagés ;
- Les façades de la maison se composent d'un parement en briques bruns, d'un soubassement en moellon et de châssis présentent de couleur foncé ;
- La zone de retrait latéral ainsi que la zone de jardin présentent un aménagement paysager qualitatif composé d'arbustes, de haies, ... ;
- Aujourd'hui la maison présente des différences par rapport au permis délivré :
  - la zone de recul a été imperméabilisée (plus de 50% de la superficie) ;
  - la terrasse a été agrandie ;
  - les châssis situés en façade avant ainsi que la porte d'entrée ont été remplacés ;
  - les combles ont été aménagés ;
  - l'escalier principal a été agrandi afin d'accéder aux combles ;
- La maison unifamiliale de gauche, n°130 présente une toiture mansarde plus haute et une profondeur égale à la limite de la terrasse existante de la maison faisant l'objet de la demande ; Il s'agit d'un immeuble présentant un gabarit rez+2+toiture avec une imposante lucarne située en façade avant ;

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

- Mettre en conformité les modifications effectués dans la maison :
  - Imperméabilisation de la zone de recul;
  - Augmentation de la terrasse ;
  - Remplacement des châssis situés en façade avant ainsi que la porte d'entrée ;
  - Aménagement des combles ;
  - Agrandissement de l'escalier principal ;

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

- La demande vise à mettre en conformité les travaux effectués sans autorisation préalable ;

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

○ en matière de programme :

- Aujourd'hui, les combles contiennent un grenier, une chambre avec salle de bain privée ;
- La chambre présente une hauteur sous plafond suffisant (2,30m minimum) dans de 50% de la superficie de la chambre ( $\pm 17\text{m}^2$ ) ;
- Toutefois, elle a une superficie nette éclairante de  $1,38\text{m}^2$ , ce qui est insuffisant au regard de l'article 10 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme qui impose dans les combles une superficie nette éclairante de 1/12 de la superficie de la chambre, c'est-à-dire  $1,42\text{m}^2$  ;
- Afin de respecter cette article, il y a lieu d'aménager une fenêtre de toit ;

○ en matière d'implantation et de gabarit :

○ En ce qui concerne la circulation :

- L'escalier principal en bois a été prolongé afin d'accéder aux combles ; Il s'agit d'une intervention portant atteinte à la stabilité de la maison ; De ce fait, l'intervention d'un architecte est nécessaire ainsi qu'une demande de permis d'urbanisme ;
- Considérant que les combles ont été transformés en espaces habitables, ce nouvel escalier permet un accès plus aidé vers les combles, cet aménagement peut donc s'envisager ;

○ En ce qui concerne la terrasse située en façade arrière :

- En situation de droit, la terrasse située sur la partie droite de la façade présentait une profondeur de 2,00m et une largeur de 5,00m. Elle se terminait en une série de marches courbes (5 marches) descendant vers le niveau du jardin ;
- Les marches courbes seront démolies et la terrasse sera agrandie en profondeur de 1,13m et en largeur 1,79m, contre le mur mitoyen de gauche ;
- Quatre marches seront aménagées dans le prolongement des espaces de vie afin d'accéder au jardin ;
- L'extension de la terrasse imperméabilise légèrement la zone de jardin, toutefois elle respecte la zone de bâtisse imposé par le PPAS ;

○ Quant aux autres aspects propres à la demande :

- Les châssis situés en façade avant et en façade latérale ont été remplacés par des châssis en aluminium de teint bleu foncé ;
- La porte d'entrée ainsi que la porte de garage ont été remplacées par des portes en aluminium de couleur bleu foncé ;
- La division des châssis situés au premier étage ont été modifiées, ce qui donne un style plus moderne à la maison ;
- Considérant que ces modifications ne portent pas atteinte au style architecturale de la maison, cette modification peut s'envisager ;
- Il y a également lieu de placer un nichoir en façade avant ou bien en façade arrière ;

**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 :

- non-respect de l'article n°66 du PPAS 66 "Aménagement";
- non-respect de l'article n°11 du titre I du RRU "aménagement de la zone de recul";
- En situation de droit, la zone de recul présentait un aménagement végétalisé avec une imperméabilisation ponctuelle composé :
  - d'un chemin (1,00m) vers la maison ;
  - de deux chemins au droit des roues de voiture (0,60m) vers l'entrée du garage ;
- Cet aménagement respectait l'article 25 du Règlement général sur les bâtisses de la Commune d'Uccle (1948) qui prescrit "*La zone de recul doit être aménagée en jardinet, suivant un plan à soumettre à l'agrément du Collège des Bourgmestres et Echevins ; le tiers au moins de la surface de la zone de recul doit être planté et parfaitement entretenu en tout temps ; les plantations à hautes tiges y sont interdites, Cette zone de recul devra conserver constamment cette affectation de jardinet, à l'exclusion de tout autre usage. La zone de recul ne peut être utilisée par aucune exploitation, Il ne peut être rien établi ni déposé dans la zone de recul qui puisse nuire à la viabilité ou à la beauté de la voie publique*" ;

- Aujourd'hui, la surface d'avant garage est entièrement pavée et se confond avec le chemin d'accès également pavé ; Une zone de plantation ponctuelle se situe à gauche de la maison ;
- Les othophotoplans de BRUGIS nous indiquent qu'en 2017 la zone de recul a été rénovée en ce qu'elle présente un pavage foncé ;
- Cet aménagement ne respecte pas ni la règlementation de 1948 et ni ceux d'aujourd'hui comme précités ;
- Il y a lieu de rétablir l'aménagement d'origine comme octroyé dans le permis 16-22532-1962 ;

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

- aménager une fenêtre de toit dans la chambre située sous les combles ;
- rétablir l'aménagement d'origine de la zone de recul comme octroyé dans le permis 16-22532-1962 ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme reste incangé;
- d'être accessoires en ce qu'elle ne concerne que la zone de recul ainsi que la chambre située sous les combles ;
- de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que la zone de recul doit être végétalisée et la chambre située sous les combles doit avoir une superficie nette éclairante suffisante ;

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

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

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

**Avis FAVORABLE unanime et conditionnel** de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec refus de dérogation au plan particulier d'affectation du sol (article 66) et règlement régional d'urbanisme (article 11 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 17/05/2023**  
**objet n° 06**

**Dossier 16-46862-2023 - Enquête n° 069/23**

**Demandeur : Monsieur Thomas Kegyes**

**Situation : Rue de Wansijn 18**

**Objet : isoler la toiture par l'extérieur et mettre en conformité le remplacement des menuiseries**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46862-2023 introduite, en date du 03/02/2023, par Monsieur Thomas Kegyes ;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à isoler la toiture par l'extérieur et mettre en conformité le remplacement des menuiseries sur le bien sis Rue de Wansijn 18 ;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n° 9 - QUARTIER WANSYN - RUE DE WANSIJN (A.R. 20/05/1954) 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 – gabarit et esthétique qui prescrit "Les bâtisses seront construites dans le même plan, tant en façade principale qu'en façade postérieure et se raccorderont exactement suivant le plan mitoyen commun, tant pour les ornements que pour les corniches et toitures, de façon à ne présenter aucune héberge en aucun point de ce plan", en ce que l'alignement est interrompu au niveau des toitures;
- 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 et des annexes contiguës des constructions", en ce que la toiture dépasse les profils mitoyens suite à l'isolation;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 18/04/2023 au 02/05/2023 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 :**

03/02/2023 : dépôt de la demande;

08/03/2023 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

24/03/2023 : réception des compléments;

07/04/2023 : accusé de réception d'un dossier complet ;

18/04/2023 au 02/05/2023 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

17/05/2023 : 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 se caractérise par un habitat en ordre semi-ouvert, composé essentiellement de maisons unifamiliales et de petits immeubles de logement, au gabarit variant de R+1+toiture à R+2+toiture ou toit plat;
- La maison sur laquelle porte la demande a été bâtie suite à l'octroi du permis d'urbanisme n°16-19138-1956 et a été modifiée suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-37730-2006 ;
- Elle est construite à l'alignement et en mitoyenneté et l'ensemble des maisons sont alignées tant au niveau des corniches que des faîtes de toitures ;
- La façade est en briques de ton rouge-brun et en situation de fait, entre 2009 et 2013, les menuiseries ont été remplacées par des châssis en aluminium de ton gris moyen, sans l'obtention d'un permis d'urbanisme ;

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

- La pose d'une isolation avec un système de type SARKLING de 14 cm d'épaisseur avec repose de nouvelles tuiles de ton rouge ;

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

- Le programme prévoit d'une part l'amélioration des performances énergétiques et d'autre part de mettre en conformité le remplacement des menuiseries ;

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

- L'habitation conserve un programme de maison unifamiliale ;
- L'isolation de la toiture permet d'améliorer les performances énergiques de l'habitation ;
- L'utilisation de l'aluminium et la tonalité gris moyen pour les châssis et des portes d'entrée et de garage, bien qu'assombrissant davantage la façade, peut être mis en conformité au regard de la typologie de la façade et que cette tonalité et ce matériau ne sont pas proscrits par le PPAS ;
- Considérant que Natagora a localisé 4 couples de moineaux dans le quartier. Vu la disparition de 95% de la population de moineaux dans la Région de Bruxelles-Capitale ces 20 dernières années. Il y a lieu de prévoir des nichoirs en façade arrière (prendre contact avec le Service de l'Environnement de la Commune d'Uccle) ;

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

- Art. 126§11 du CoBAT - Dérogation à un PPAS, article I.b (gabarit et esthétique) et dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) :
  - L'isolation est souhaitable au regard des volontés écologiques actuelles ;
  - Le dépassement d'une quinzaine de centimètres n'est pas susceptible d'induire de nuisances pour les bords qui lui sont mitoyens ;
  - Il est à noter, qu'au regard du contexte actuel et des volontés d'améliorer les performances énergétiques, les maisons mitoyennes et voisines faisant partie du groupe de maisons, sont susceptibles, d'à leur tour isoler les toitures et se réaligner dans un futur proche, afin de restituer l'alignement des toitures et des corniches ;
  - Par ailleurs, les détails techniques, indiquent que la corniche est maintenue alignée aux corniches mitoyennes ;
  - La tuile de teinte rouge est restituée, identique à la situation existante ;

**Considérant que le permis d'urbanisme est soumis aux conditions d'exécution suivantes :**

- prévoir des nichoirs pour moineaux en façade arrière (prendre contact avec le Service de l'Environnement de la Commune d'Uccle) ;

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 n° I.b et au règlement régional d'urbanisme, article n°6.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 17/05/2023**  
**objet n° 07**

**Dossier 16-46857-2023 – Avis de la Commission de Concertation**

**Demandeur : Madame Annick Van de Sande**

**Situation : Rue du Framboisier 5**

**Objet : mettre en conformité la répartition des 4 logements dans un immeuble de rapport (pas de plans du permis d'origine)**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46857-2023 introduite en date du 30/01/2023 par Madame Annick Van de Sande ;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité la répartition des 4 logements dans un immeuble de rapport (pas de plans du permis d'origine) sur le bien sis Rue du Framboisier 5;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone de servitude au pourtour des bois et forêts, 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 en date du 15/04/1988 et s'y conforme ;

**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 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 :**

30/01/2023 : dépôt de la demande;

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

06/04/2023 : réception des compléments;

28/04/2023 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU

17/05/2023 : séance publique de la Commission de concertation;

**CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES**

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 28/04/2023.

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 est résidentiel,
- Dans ce quartier, les voiries sont bâties de maisons ou d'immeubles bâtis à l'alignement le long de la rue du Framboisier et en recul le long de l'avenue Beau-Séjour,
- La parcelle concernée par la demande s'inscrit dans le tronçon compris entre l'avenue Beau-Séjour et l'avenue René Gobert ;
- Les plans des archives du bien faisant l'objet de la demande n'ont pas été retrouvés ;
- Le dossier joint l'acte de base du 8/04/1942 qui précise qu'il s'agit d'une maison de rapport sans en préciser les aménagements intérieurs ;
- Le dossier joint également un courrier du service de l'urbanisme du 19/04/2021 précisant « que le bien est divisé en 4 entités de logement (4 appartements) » ;
- Le dossier joint également une facture du 2/06/1989 qui prouve que la réalisation de la terrasse en façade arrière a été construite il y a plus de 30 ans ;
- L'immeuble, n°5, sur laquelle porte la demande est ancien, au regard de sa typologie, date du début du XX<sup>ème</sup> siècle, comporte un gabarit R + 2 + toiture à versants, ses châssis en façade avant ont été remplacés par des châssis en PVC blanc. La porte d'origine à quant à elle été conservée ;

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

- La mise en conformité de l'aménagement des logements ;
- La mise en conformité de l'existence de la terrasse au 3<sup>ième</sup> étage en façade arrière ;
- La mise en conformité du remplacement des châssis en façade avant par des menuiseries en PVC blanc ;
- La modification de deux châssis en façade arrière ;

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

- L'existence de 4 logements n'est pas remise en question étant donné le courrier officiel de l'administration de l'urbanisme communal transmis au propriétaire et les preuves transmises dans le dossier sur la fait que ceux-ci existent depuis avant 1992 ;
- Ces aménagements sont intervenus avant l'entrée en vigueur du PRAS (2001) ce qui ne nécessite pas l'application de la prescription générale 0.12;

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

○ en matière de programme :

- L'appartement du rez-de-chaussée (1 chambre 18m<sup>2</sup> - hspl 3,27m) se conforme au règlement général de la Bâtisse ayant fait l'objet d'un Arrêté Royal en date du 21/03/1975 qui ne précisait pas de double porte entre le WC et des locaux habitable et répond donc aux critères de l'article 330, §3 du CoBAT relatif aux actes et travaux antérieurs au 01/01/2000 ;
- L'appartement du 1<sup>ier</sup> étage (1 chambre de 23m<sup>2</sup> - hspl 3,31m) se conforme également au règlement général de la Bâtisse ayant fait l'objet d'un Arrêté Royal en date du 21/03/1975 qui ne précisait pas de double porte entre le WC et des locaux habitable et répond donc aux critères de l'article 330, §3 du CoBAT relatif aux actes et travaux antérieurs au 01/01/2000 ;
- L'appartement du 2<sup>ième</sup> étage (1 chambre de 23m<sup>2</sup> - hspl 3,31m) se conforme également au règlement général de la Bâtisse ayant fait l'objet d'un Arrêté Royal en date du 21/03/1975 qui ne précisait pas de double porte entre le WC et des locaux habitable et répond donc aux critères de l'article 330, §3 du CoBAT relatif aux actes et travaux antérieurs au 01/01/2000 ;
- L'appartement du 3<sup>ième</sup> étage (1 chambre de 5m<sup>2</sup> en mezzanine – hspl 2,08m) ne se conforme ni au règlement général de la bâtisse qui imposait une hauteur sous plafond de 2,60m pour les locaux habitables, ni au Règlement Régional d'Urbanisme qui impose une hauteur sous toit de 2,30m minimum et qui impose que la chambre principale fasse 14m<sup>2</sup>. Dès lors, cet appartement ne répond donc aux critères de l'article 330, §3 du CoBAT relatif aux actes et travaux antérieurs au 01/01/2000 : il y a donc lieu de supprimer la mezzanine et de transformer cet appartement en studio afin d'offrir une hauteur sous plafond davantage conforme et de réduire la dérogation aux normes d'habitabilité ;

○ en matière d'implantation et de gabarit :

- le bien n'a pas fait l'objet de modification volumétrique importante;
- elle présente une lucarne en façade avant qui date probablement de l'origine de la maison ;
- elle présente une lucarne en façade arrière qui a probablement été construite après la construction de l'immeuble mais ses dimensions se conforment au règlement général de la Bâtisse ayant fait l'objet d'un Arrêté Royal en date du 21/03/1975 et répond donc aux critères de l'article 330, §3 du CoBAT relatif aux actes et travaux antérieurs au 01/01/2000 ;

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

- Il apparait que le jardin est recouvert d'une terrasse en bois sur quasi sa totalité : le demandeur a précisé en séance que le jardin est en effet recouvert d'une toile anti racine et recouvert d'une terrasse percolante et que l'eau s'infiltré donc toujours dans le jardin : cette situation étant réversible et l'infiltration étant garantie, cette situation peut perdurer. Une réfection de cette terrasse avec une dalle en béton ne peut pas s'envisager à l'avenir.

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

- le bien ne possède pas de garage ni de local vélo facilement accessible mais ceci date de l'origine de la construction ;

○ Quant aux autres aspects propres à la demande :

- La terrasse au 3<sup>ième</sup> étage ne présente pas de recul de 1,90m par rapport aux limites de propriété :
  - le dossier joint une facture permettant d'attester la construction d'une terrasse en 1989 ce qui pourrait permettre d'attester que celle-ci existe depuis plus de 30ans ;
  - en séance, la propriétaire a également renseigné un courrier d'un locataire de l'appartement du dernier étage qui mentionne cette terrasse ;

- l'architecte en charge du dossier a également renseigné en séance que les ortho-plans renseignait l'accès à cette plateforme depuis 1989 ;
- Les vues vers les propriétés voisines existent donc depuis plus de 30 ans. Il n'empêche que les permis d'urbanisme sont toujours octroyés sous réserve des droits des tiers ;
- La terrasse améliore les qualités d'habitabilité de ce petit logement et peut être conservé ;

**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 et l'application de l'art. 207 §1. al4 du COBAT (bien à l'inventaire) :

- les châssis en façade avant ont été remplacés sans autorisation par des châssis en PVC blanc, ce qui ne peut s'envisager au sein d'une façade du début du siècle dernier;
- il y a lieu de remplacer l'ensemble des châssis de la façade par des châssis en bois qui respecteront les divisions et l'esthétique de l'époque de construction lors de leur prochain remplacement ;
- il y a lieu de modifier la légende dans la situation projetée de l'élévation;

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

- supprimer la mezzanine et transformer l'appartement sous toit en studio afin d'offrir une hauteur sous plafond davantage conforme et réduire la dérogation aux normes d'habitabilité ;
- prévoir des châssis en bois en façade avant et respectant la nomenclature d'origine lors du remplacement futur (modifier la légende sur l'élévation et les plans);

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme de 4 logements est conservé;
- d'être accessoires en ce qu'elles ne concernent que la suppression d'une mezzanine et des châssis;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le projet modifié respectera davantage l'élégance d'origine de la maison transformée en immeuble de rapport;

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

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

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

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

**Avis FAVORABLE** unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, 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 17/05/2023**  
**objet n° 08**

**Dossier 16-46891-2023 - Enquête n° 063/2023**

**Demandeur : Monsieur Nicolas de Biolley et Madame Anouchka de Grand Ry**

**Situation : Rue du Coq 105**

**Objet : modifier structurellement une maison unifamiliale, aménager les combles, construire une lucarne et isoler les façades**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46891-2023 introduite, en date du 15/02/2023, par Monsieur Nicolas de Biolley et Madame Anouchka de Grand Ry;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à modifier structurellement une maison unifamiliale, aménager les combles, construire une lucarne et isoler les façades sur le bien sis Rue du Coq 105 ;

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

**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 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 au-delà du rez-de-chaussée, dépasse de plus de 17cm l'alignement ;
  - non-respect de l'article n°4 - profondeur qui prescrit "dans le cas d'une construction de type trois façades, la construction ne dépasse pas de plus de trois mètres en profondeur le profil de la construction voisine", en ce que l'isolation aggrave une situation de dépassement de plus de 3m;
  - non-respect de l'article n°6 – hauteur de lucarne qui prescrit "Le profil de la toiture visé au § 1 peut être dépassé de 2 mètres maximum pour permettre la construction de lucarnes", en ce que le profil de la toiture est dépassé, en projection, de 2,50m;
  - non-respect de l'article n°13 – maintien d'une superficie perméable qui prescrit "La zone de cours et jardins comporte une surface perméable au moins égale à 50% de sa surface. Cette surface perméable est en pleine terre et plantée. L'imperméabilisation totale de la zone de cours et jardins ne peut être autorisée que pour des raisons de salubrité, si ses dimensions sont réduites", en ce que la totalité de la surface du jardin est couverte par une terrasse en bois;

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 11/04/2023 au 25/04/2023 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 :**

15/02/2023 : dépôt de la demande;

30/03/2023 : accusé de réception d'un dossier complet ;

11/04/2023 au 25/04/2023 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

17/05/2023 : 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 30/03/2023 et émis le 05/05/2023 et joint à la demande ;

## **MOTIVATION DE L'ACTE**

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est principalement résidentiel mais à proximité immédiate de la chaussée d'Alseberg, qui présente davantage de mixité ;
- Dans ce quartier, la rue des Poussins est composée de maisons mitoyennes qui sont généralement pourvues d'un volume principal sur plan de 2 pièces en enfilade prolongé de diverses annexes ;
- Dans ce tronçon de la rue ainsi qu'au niveau de la rue des Poussin, le trottoir est très peu large, inférieur à 2m et en raison de poteaux installés en bordure de trottoir du côté de la rue des Poussin, le passage est largement réduit ;
- La maison sur laquelle porte la demande est implantée à l'angle de la rue des Poussins et de la rue du Coq ;
- Elle a été bâtie en même temps que le n° 103 suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-7369-1910 pour les deux habitations et a subi des extensions en façade arrière suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-25013-1967 et le permis d'urbanisme n° 16-31030-1990 a octroyé diverses modifications dont l'agrandissement de l'annexe ;
- Elle a conservé en façade avant, toute ses caractéristiques de maisons ouvrières du début du XXe siècle avec un parement en briques de ton rouge-brun et une toiture en tuiles de ton rouge-brun ;
- Les menuiseries quant à elles ont été remplacées au cours du temps avec non-respect du cintrage des baies en façade avant, et ont été peintes en noir. Seul le matériau de bois a été conservé ;
- Les maisons voisines et mitoyennes comportent la même typologie, le même gabarit et sensiblement les mêmes hauteurs ;
- En situation de fait, une terrasse en bois a été aménagée sur l'ensemble de la surface plantée du jardin ;

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

- L'ouverture de baies intérieures au rez-de-chaussée ;
- L'ouverture d'une baie en façade ;
- Le déplacement d'escaliers ;
- L'aménagement des combles ;
- La construction d'une lucarne sur le pan arrière de la toiture avec la rehausse de la façade côté rue des Poussins avec une finition en enduit de ton gris/beige et toiture plate ;
- La pose de fenêtres de toit sur le pan avant ;
- L'isolation de la toiture par l'intérieur ;
- Le remplacement de l'ensemble des châssis par de nouveaux châssis en bois de ton noir et un grand châssis en aluminium au niveau du rez-de-chaussée arrière ;
- L'isolation de la façade arrière et de la façade côté rue des Poussins, avec une épaisseur de 14cm au rez-de-chaussée et 17cm à partie de l'étage, avec une finition en enduit sur isolant de ton gris/beige ;

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

- Le programme prévoit de rénover une maison unifamiliale et d'en améliorer ses performances énergétiques ;

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

- en matière de programme :
  - l'habitation conserve un programme de maison unifamiliale ;
  - les modifications structurelles, au rez-de-chaussée, telle que l'ouverture des baies entre les différentes pièces, permettent une meilleure habitabilité des espaces de jour et augmentent la pénétration de l'éclairage naturel au sein de chaque pièces ;
  - le déplacement de l'escalier du 1<sup>er</sup> étage vers les combles, permet une arrivée dans les combles sous une hauteur qui permet une meilleure circulation et permet de rationaliser les espaces sans nécessiter l'aménagement d'un hall ;
  - l'aménagement des combles en espace parental, avec une chambre, un dressing et une salle-de-douche, est envisageable au vu des modifications apportées ;
- en matière d'implantation et de gabarit :

- L'isolation de la façade arrière ainsi que la hauteur de la lucarne induisent des dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme ;
- L'isolation de la toiture se fait par l'intérieur, permettant de ce fait de maintenir l'aspect existant de l'habitation et ce, sans induire de rehausse ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - L'aménagement du jardin en situation de fait, induit une dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme ;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - l'habitation ne comporte aucun garage en situation existante ;
- Quant aux autres aspects techniques propres à la demande :
  - En ce qui concerne les performances énergétiques, une isolation peut être envisagée ainsi que le remplacement des menuiseries, pour autant le respect de la typologie et l'accessibilité de l'espace public ;
  - Il est à noter que la largeur du trottoir rue des Poussins est insuffisante afin de permettre un dépassement de 14cm, et ce en raison des potelets positionnés à environ 1,20m de la façade ;
  - Ces potelets peuvent être déplacés afin de permettre une éventuelle isolation de cette façade ;
  - L'isolation de la façade arrière, bien que visible depuis l'espace public, ne suscite aucune d'objection considérant que l'impact du dépassement n'est pas significatif ni pour l'espace public ni pour le voisinage ;
  - Considérant que Natagora a localisé des moineaux et des martinets dans le quartier. Vu la disparition de 95% de la population de moineaux dans la Région de Bruxelles-Capitale ces 20 dernières années. Il y a lieu de prévoir des nichoirs en façade arrière et au niveau de la façade rue des Poussins, pour les martinets ainsi qu'au niveau de la façade rue du Coq, pour les moineaux (prendre contact avec le Service de l'Environnement de la Commune d'Uccle) ;

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

- dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)
  - le jardin d'environ 20m<sup>2</sup>, comporte une profondeur d'environ 5m sur une largeur de 4m, permettant un aménagement paysager qualitatif ;
  - la pose d'une terrasse en bois sur toute la surface, ne peut être considérée comme une surface perméable en pleine terre ;
  - il y a lieu de supprimer la dérogation et restituer un jardin végétalisé en pleine terre, bien qu'une petite terrasse de moins de 10m<sup>2</sup> (2m maximum de profondeur, sur 5m maximum de large) puisse être aménagée au droit de la façade arrière ;
- dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (alignement)
  - au rez-de-chaussée, le dépassement, au niveau de la façade rue des Poussins, est de 14cm, ce qui déroge à l'article 3 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qui concerne l'alignement, considérant qu'au regard de l'article 21/2 de l'arrêté de minime importance, le dépassement de l'alignement, inférieur ou égal à 14cm, ne nécessite pas l'avis du Fonctionnaire Délégué ;
  - cependant, à partir du 1<sup>er</sup> étage, le dépassement dû à l'isolation est de 17cm, ce qui ne rentre plus dans le cadre de l'article 21/2 de ce même arrêté ;
  - considérant qu'une isolation par l'intérieure n'est pas réalisable afin de conserver l'escalier existant et considérant que les éléments de décors seront restitués, autant que de la brique au niveau du soubassement ;
  - considérant également que cette brique et l'enduit aux étages supérieurs, permet de restaurer cette façade fortement fissurée et constituées de différentes briques en fonction des différentes interventions ;
  - Dès lors, la dérogation est acceptable ;
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
  - Le dépassement, de 14cm, n'est induit que pour les besoins d'isolations de la façade arrière, afin d'améliorer les performances énergétiques de l'habitation ;
  - Ce faible dépassement n'est en aucun cas susceptible d'induire de nuisances pour le voisinage ;
  - La dérogation est acceptable ;
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes) :

- bien que située sur le pan arrière de la toiture, la lucarne est positionnée au droit de la façade le long de la rue des Poussins, voirie très étroite ;
- cependant, cette lucarne est englobée dans le nouvel enduit sur isolant et les ouvertures se situent bien au-delà des toitures des petites habitations qui lui font face ;
- Il est également à noter que ce dépassement en hauteur n'induit pas davantage de nuisances pour les parcelles environnantes ;
- Dès lors, la dérogation est acceptable ;

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

- application de l'art. 207 §1. al4 du COBAT (bien à l'inventaire) :
  - cette habitation d'angle, a conservé ses façades en briques de ton rouge-brun, ainsi que tous les éléments de décors et les cintrages des baies, et ce tant au niveau des deux façades, côté rue du Coq et côté rue des Poussins ;
  - les briques en façade avant, sont conservées en l'état, permettant de maintenir la typologie d'une urbanisation ouvrière du début du XXe siècle ;
  - Il est, par ailleurs, proposé de restituer les éléments de décors ;
  - les menuiseries quant à elles, peuvent être remplacées par du bois, considérant que ces menuiseries ne sont pas d'origines et qu'elles ne suivent pas le dessin courbe des baies ;
  - en ce qui concerne la teinte, il y a lieu de rester dans la gamme chromatiques usuelle de l'époque, à savoir, le blanc, le ton naturel du bois, ou une teinte claire autre que le gris ;
  - le châssis vers le jardin, en raison de ses dimensions, peut quant à lui être proposé en aluminium, et d'autant plus qu'il est peu visible depuis l'espace public ;

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

- restituer des châssis en bois de teinte en cohérence avec la typologie, à savoir, de ton blanc, naturel ou claire autre que le gris et dans le respect des cintrages des baies ;
- restituer un jardin végétalisé et en pleine terre, sur au moins 50% de la surface ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé ;
- d'être accessoires en ce qu'il ne s'agit que de matériaux et teintes de menuiseries d'aménagement de jardin ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la typologie de la bâtisse doit être préservée ;
- de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que le jardin doit assurer au moins 50% de surface perméable et en pleine terre ;

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;

**Considérant que le permis d'urbanisme est soumis aux conditions d'exécution suivantes :**

- prévoir des nichoirs pour moineaux au niveau de la façade rue du Coq, et pour les martinets au niveau des façades arrière et rue des Poussins (prendre contact avec le Service de l'Environnement de la Commune d'Uccle) ;

**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 17/05/2023**  
**objet n° 09**

**Dossier 16-46866-2023 - Enquête n° 060/2023**

**Demandeur : S.A. TRADE c/o Monsieur Olivier Moreau**

**Situation : Chaussée de Waterloo 1589C**

**Objet : agrandir une surface commerciale**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46866-2023 introduite en date du 08/02/2023 par la S.A. TRADE c/o Monsieur Olivier Moreau ;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à agrandir une surface commerciale sur le bien sis Chaussée de Waterloo 1589C ;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en espace structurant, point de variation de mixité, zones de servitude au pourtour des bois et forêts, 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 ») et que :

- l'article 126, §2, 2°, a s'applique (avis de l'IBGE);

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

- la chaussée de Waterloo forme une barrière physique entre la Zone Natura 2000 et le terrain;
- l'immeuble est existant et il sera agrandi;
- le parking à l'avant du terrain est existant (PU n°\_16-39890-2011) est un aménagement qui se retrouve sur d'autres parcelles le long de la chaussée;

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

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

- application de la prescription particulière n°3.3 du plan régional d'affectation du sol, en matière de commerce en zone mixe ;
- application de la prescription particulière 16.al2 du PRAS (actes et travaux dans la zone non aedificandi entre 60 et 30 mètres);
- 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°11 – aménagement de la zone de recul qui précise “§ 1. 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 à moins qu'un règlement communal d'urbanisme ou un règlement d'urbanisme édicté sur une partie du territoire communal ne l'autorise et n'en détermine les conditions” en ce que la zone de recul accueille en situation existante de droit 6 emplacements en épi (PU n°16-39890-2011) et que le projet renseigne 7 emplacements perpendiculaire au bâtiment;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/04/2023 et jusqu'au 25/04/2023 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 règlement doit être d'application pour tous dans toute la commune en ce qui concerne la zone de recul et les emplacements de stationnement*

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

08/02/2023 : dépôt de la demande;

24/03/2023 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU et des instances à consulter dans le cadre de la procédure :

○ Bruxelles-Environnement ;

11/04/2023 et jusqu'au 25/04/2023 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

17/05/2023 : 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 24/03/2023 et émis le 05/05/2023 :

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

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

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

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

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

En l'absence d'égouttage public, les eaux pluviales à gérer au minimum sont celles recueillies par l'ensemble des surfaces imperméabilisées du projet.

### Dispositif de gestion :

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

*Ce dispositif de gestion sera composé des deux éléments suivants :*

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

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

### L'infiltration respectera les conditions suivantes :

- *La distance entre le fond de l'ouvrage et la nappe phréatique doit être de minimum 1 m (2 m si puits perdant) ;*
- *Le test de percolation doit être positif ;*
- *La surface disponible doit être suffisante pour aménager le dispositif d'infiltration ;*
- *Le dispositif sera placé à une distance suffisante des bâtiments, voirie, cours d'eau, arbres, ..., de manière à prévenir tout risque de détérioration.*
- *Les dispositions ad-hoc seront prises afin d'éviter que les eaux infiltrées entraînent un risque de pollution du sol ou de la nappe phréatique suite à leur ruissellement sur certaines surfaces potentiellement polluées par des produits lessiviels ou de démolissage (ex. : terrasses et balcons). De*

telles eaux pluviales souillées ne peuvent en aucun cas être envoyées vers le dispositif de gestion sauf si une épuration préalable adéquate, au moyen d'un dispositif de traitement, a été effectuée.

- *Projet situé en zone 3 de protection des captages de Vivaqua de la Cambre et de la Forêt de Soignes : l'infiltration est possible pour les eaux claires uniquement via un système d'infiltration proche de la surface du sol (puits perdu interdit) après accord écrit de Vivaqua sur la solution retenue. Le demandeur prendra les dispositions adéquates pour éviter tout risque d'infiltration de quelque polluant que ce soit. Contact : Direction Protection et Grands Ouvrages (DPGO) de Vivaqua, [installinfo@vivaqua.be](mailto:installinfo@vivaqua.be).*
- *Projet situé à moins de 60 mètres d'une zone classée Natura 2000 : l'infiltration est soumise à l'autorisation préalable de Bruxelles-Environnement ([natura2000@environnement.irisnet.be](mailto:natura2000@environnement.irisnet.be)).*

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

Quant à la présente demande :

*La proposition n'est pas conforme au Règlement Communal relatif à la Gestion des Eaux. En effet, la note explicative précise que le réseau d'eaux pluviales doit rester inchangé, les eaux pluviales restant ramenées vers la façade avant puis déversées en contrebas sur le terrain communal, dans l'attente d'un hypothétique raccordement dans le collecteur d'eau claire de Bruxelles-Mobilité.*

*Dans tous les cas, qu'il s'agisse d'infiltration ou de rejet à l'égout (pluvial ou autre), le RCU eaux impose de collecter les eaux pluviales dans une citerne suivie d'un bassin de rétention temporaire, qui devraient dès lors tous deux offrir une capacité de 15.000 litres chacun dans le cas présent. Il est donc demandé de corriger le schéma de gestion des eaux pluviales pour le rendre conforme au Règlement Communal relatif à la Gestion des Eaux.*

*Quant à l'exutoire des eaux pluviales : considérant le caractère hautement hypothétique tant de la présence de la conduite d'eau claire en chaussée de Waterloo que de sa remise en état, et considérant que le RCU accorde la priorité à l'infiltration, le demandeur est invité à étudier l'infiltration des eaux sortant du bassin d'orage. Cette infiltration doit se faire à faible profondeur (le bien est situé en zone de captage d'eau potable), par exemple et de manière non exhaustive, via des caissons synthétiques enterrés sous le parking latéral (afin d'éloigner le dispositif du bâtiment), une citerne mixte avec fonction bassin d'orage perméable ou un bassin d'orage perméable. Si la surface disponible ne le permet pas sur la parcelle du demandeur, il est suggéré de solliciter l'extension de la convention évoquée dans la note explicative afin d'également infiltrer les eaux pluviales sur le domaine communal, mais via un dispositif conforme au Règlement Communal d'Urbanisme relatif à la Gestion des Eaux cette fois.*

*Il est par ailleurs regretté que la toiture ne soit ni verte ni stockante (pour autant que la stabilité le permette) car cela permettrait aussi de ralentir le rejet d'eau.*

Contacts utiles :

Uccle, service de la Voirie : 02/605.16.21, [valbert@uccle.brussels](mailto:valbert@uccle.brussels).

Uccle, service de l'Environnement : 02/605.13.55, [mvigoni@uccle.brussels](mailto:mvigoni@uccle.brussels).

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

- o l'avis du Service de l'Environnement sollicité en date du 24/03/2023 et émis le 05/05/2023;

Considérant que le projet prévoit

- o L'installation d'une microstation d'épuration sans information technique relative à celle-ci ;
- o L'évacuation des eaux épurées via un système infiltrant sans information technique relative à celui-ci ;
- o L'emplacement de la microstation et du système de dispersion est hors des limites de propriété du projet ;

#### **Dossier incomplet**

Fournir :

- o Les informations techniques relatives à la gestion des eaux usées doivent être fournies ;
- o L'accord du propriétaire de la parcelle voisine doit être fourni ;
- o L'accord de Vivaqua doit être obtenu pour la mise en place du système tel que proposé ;

Et suite à cela :

- o Un permis d'environnement doit être demandé

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

- o l'avis de Bruxelles-Environnement sollicité en date du 24/03/2023 et émis le 16/05/2023 :

#### **EAU**

- *Considérant que la zone du projet est située en zone 3 de protection de captage, ce qui n'interdit pas l'infiltration des eaux pluviales, mais ce qui peut faire l'objet d'impositions de la part de l'opérateur Vivaqua ;*
- *Considérant que les avaloirs sur la chaussée de Waterloo débordent de façon récurrente et que le phénomène s'aggrave lors de pluies d'orages ;*
- *Considérant qu'il est prévu d'équiper la toiture de l'extension avec une toiture végétalisée mais qu'aucun détail technique sur l'épaisseur du substrat ni sur le type de végétation n'est donné ;*
- *Considérant que la récupération et la réutilisation des eaux pluviales n'a pas été envisagée ;*
- *Considérant que le projet ne semble prévoir aucun dispositif permettant l'infiltration des eaux pluviales (absence de noues, massifs infiltrants).*

#### **AVIS FAVORABLE A CONDITIONS :**

- *Mettre en place une gestion intégrée des eaux pluviales en privilégiant l'aménagement de surfaces perméables et permettant l'infiltration, de façon à ne pas surcharger le réseau d'égouttage déjà saturé ;*

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

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 24/03/2023 et émis le 16/04/2023 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 bien est situé le long de la chaussée de Waterloo, face à la forêt de Soignes, en bordure d'un terrain d'activités sportives implanté en contrebas de la chaussée ;
- Le terrain est bâti par une construction de gabarit rez-de-chaussée + 1 étage en recul , fortement vitrée et s'assimilant à des serres successives. Le bâtiment est dédié au commerce de mobilier de jardin de haut de gamme ;
- Le rez-de-chaussée présente une superficie de 441m<sup>2</sup> et l'étage de 112m<sup>2</sup>, soit un total de 553m<sup>2</sup> ;
- Il couvre presque l'entièreté de la parcelle ;
- Une grande zone de parking a été autorisée dans la zone de recul au sein du permis de 1992 (PU n°16-31678-1992 : extension d'un commerce) ne déterminant pas le nombre d'emplacements exacts;
- Une aire de stationnement a été autorisée à l'avant-plan comprenant 6 emplacements en épi figurent dans le permis n°16-39890-2011;
- Une servitude de passage destinée au terrain de sports (propriété de la Commune d'Uccle) figure sur la droite de la parcelle du côté de la chaussée de Waterloo ;
- La parcelle de gauche accueille un grand immeuble de bureau de 1833m<sup>2</sup> ;

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

- L'agrandissement du commerce par la construction de volume en toiture de part et d'autre du volume existant de manière à étendre la surface d'exposition de 198m<sup>2</sup> ;
- La mise en place d'une terrasse arborée entre les nouveaux volumes ;
- L'agrandissement de l'espace d'exposition extérieur en zone latérale gauche et la mise en place d'un écran vitré entre cet espace et la voirie ;

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

- en matière de programme :
  - l'extension vise à améliorer les conditions d'exploitation d'un commerce existant, ce qui est à encourager en zone mixte du PRAS;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - les nouveaux volumes s'intègre à l'architecture existante et s'harmonise donc avec le bâtiment existant tout en renforçant l'image de l'activité et peuvent donc s'envisager ; ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - les superficies imperméables ne sont pas modifiées ;
  - le projet prévoit une toiture verte de 263m<sup>2</sup> sur les constructions, ce qui améliore la situation ;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
  - se conformer à l'avis du service technique de la voirie ;
- Quant aux autres aspects propres à la demande :
  - Se conformer à l'avis du service technique de l'Environnement de la Commune d'Uccle ;

##### **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 particulière 1.3. du PRAS (affectation du premier étage aux commerces) qui précise :

*« En dehors des liserés de noyaux commerciaux, les rez-de-chaussée des immeubles peuvent être affectés aux commerces, ainsi qu'aux commerces de gros.*

*Le premier étage peut également être affecté au commerce et au commerce de gros lorsque les conditions locales le permettent et après que les actes et travaux auront été soumis aux mesures particulières de publicité.*

*La superficie de plancher affectée aux commerces, autres que les grands commerces spécialisés, ne peut dépasser, par projet et par immeuble, 200 m<sup>2</sup> et celle affectée aux commerces de gros ne peut dépasser, par projet et par immeuble, 500 m<sup>2</sup>.*

*Cette superficie peut être portée à 1.000 m<sup>2</sup> pour les commerces et à 1.500 m<sup>2</sup> pour les commerces de gros, par projet et par immeuble, aux conditions suivantes :*

**1° l'augmentation des superficies est dûment motivée par des raisons sociales ou économiques ;**

**2° les conditions locales permettent cette augmentation sans porter atteinte à la fonction principale de la zone ;**

**3° les actes et travaux ont été soumis aux mesures particulières de publicité. »**

- Le projet propose d'agrandir le commerce au 1<sup>er</sup> étage de l'immeuble, ce qui peut s'envisager vu les conditions locales de la demande à proximité (zone mixte, bureau, commerces, station-service) ;
- Le projet propose une superficie totale de 761m<sup>2</sup>, soit en-dessous des 1000m<sup>2</sup> et répond aux conditions émises ci-dessus en ce que :
  - L'augmentation de la superficie est motivée pour des raisons sociales (communication directe depuis les bureaux avec les espaces d'exposition et augmentation du nombre de poste de travail et d'employés) et pour des raisons économiques (surface commerciale trop exiguës pour présenter l'ensemble des collections entre autre en la période du marché de Noël)
  - La fonction principale de la zone est conservée principalement pour les parcelles situées à l'arrière des parcelles longeant la chaussée de Waterloo (drève Pittoresque) plus adaptées à accueillir du logement ;
  - La demande a été soumise aux mesures particulières de publicité et aucune réclamation n'a été transmise ;

**En ce qui concerne l'application de la prescription particulière 16.al.2 du PRAS (actes et travaux dans la zone non aedificandi entre 60 et 30 mètres au pourtour des bois et forêts) :**

- Considérant la présence de la coupure importante de la chaussée de Waterloo, voirie au trafic important, entre le bien et le site classé;
- Considérant le caractère ouvert du cadre bâti assurant une perméabilité entre la forêt et les grands jardins du quartier ;
- Considérant néanmoins que l'aménagement du parking en zone de recul ne participe pas à cette transition paysagère mais que celui-ci existe de manière licite et peut être conservé ;

**En ce qui concerne 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°11 – aménagement de la zone de recul :**

- la zone de recul accueille en situation existante de droit 6 emplacements en épi (PU n°16-39890-2011) et le projet renseigne 7 emplacements perpendiculaire au bâtiment;
- l'implantation en Epi permet de prévoir des zones plus perméables entre les emplacements, ce qui améliorerait un peu la perméabilité de cette parcelle densément bâtie (taux d'imperméabilisation de 94%) en face d'une zone forestière.
- Il y a lieu également de modifier le revêtement de ces emplacements et de prévoir des dalles gazons permettant l'infiltration de l'eau de pluie afin d'améliorer les qualités paysagères de cette zone;
- Il y a lieu également d'offrir plus de zones perméables dans la partie droite de la zone de recul et de limiter les allées à l'accès au bâtiment et aux emplacements vélos;

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

- Revenir aux 6 emplacements en EPI légalement autorisés en zone de recul et prévoir des dalles gazon pour ces emplacements;
- reverduriser la partie droite de la zone de recul (hors emplacement de stationnement) et limiter les allées pavées à l'accès piéton au bâtiment et aux emplacements vélos;
- Faire figurer en plan la toiture verte renseignée dans la note explicative (éventuellement prévoir une toiture verte stockante);
- Se conformer aux conditions du service technique de la voirie et fournir un plan d'égouttage modifié et se conformer à l'avis du service de l'Environnement ;
- Se conformer aux conditions du service de l'Environnement de la commune d'Uccle et fournir les documents demandés pour la station d'épuration ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé;
- d'être accessoires en ce qu'elles ne concernent que l'égouttage et l'amélioration de la zone de recul;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le projet respectera davantage un site proche d'une zone protégée;

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;

**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 17/05/2023**  
**objet n° 10**

**Dossier 16-46815-2023 - Enquête n° 062/2023**

**Demandeur : Madame Manuela DE PATOUL**

**Situation : Rue Beeckman 49**

**Objet : étendre une habitation unifamiliale et améliorer les performances énergétiques**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46815-2023 introduite, en date du 06/01/2023, par Madame Manuela DE PATOUL ;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à étendre une habitation unifamiliale et améliorer les performances énergétiques sur le bien sis Rue Beeckman 49 ;

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°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 arrière induit un dépassement des deux profils des biens 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 11/04/2023 au 25/04/2023 inclus et l'absence de réclamation ou observation ;

Considérant que la demande déroge également aux articles 3, 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 :**

06/01/2023 : dépôt de la demande;

16/02/2023 et 13/03/2023 : accusés de réception d'un dossier incomplet;

24/03/2023 : accusé de réception d'un dossier complet ;

11/04/2023 au 25/04/2023 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

17/05/2023 : 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 se caractérise par un habitat dense et continu, proche du centre de la Commune et comprenant nombre de maisons anciennes, donnant une certaine cohérence au bâti ;
- La maison unifamiliale sur laquelle porte la demande date du début du XXe siècle, elle est construite en mitoyenneté et à l'alignement ;

- Le permis d'urbanisme n° 16-1105-1924 a octroyé la construction d'une lucarne en façade avant et les combles ont été aménagés de 2 chambres ;
- Elle forme un ensemble avec la maison n°47, qui lui est mitoyenne à droite et qui a conservé ses menuiseries originelles en façade avant. Elle est de même profondeur et même gabarit ;
- La maison n°51, mitoyenne de gauche, est légèrement plus haute et plus profonde ;
- La parcelle est peu profonde et le jardin ne couvre que la moitié de la zone non bâtie ;

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

- La démolition des extensions arrière ;
- La reconstruction d'une extension au rez-de-chaussée ;
- La construction de deux lucarnes en façade avant et en façade arrière ;
- L'isolation de la façade arrière par l'extérieur ;
- Le remplacement des menuiseries par des menuiseries en aluminium en façade arrière ;
- Le réaménagement des espaces habitables de tous les niveaux avec des modifications structurelles ;
- Le placement d'une citerne de récupération des eaux pluviales de 2m<sup>3</sup> avec réutilisation des eaux de pluies pour des besoins ménagers ;

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

- Le programme prévoit d'agrandir la maison unifamiliale en assainissant une situation existante et en réaménageant les niveaux d'habitation ;

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

○ en matière de programme :

- la maison conserve un programme de maison unifamiliale ;
- la demande permet d'augmenter le programme en ce qui concerne le nombre de chambres, tout en rationalisant les accès vers chacun de ces chambres et des salles-de-bains ;
- par ailleurs, l'extension au rez-de-chaussée, en plus des agrandissement de baies entre les différentes pièces, permettent non seulement d'augmenter l'apport en éclairement naturel, au sein de chacune des pièces mais également d'augmenter les possibilités d'aménagements des espaces ;

○ en matière de dérogations aux articles du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme :

○ article 3 – superficie minimale :

- les aménagements au niveau des combles afin d'aménager une salle-de-bain, supprime l'unique chambre comportant plus de 14m<sup>2</sup> ;
- il est à noter que les chambres comportent des surfaces entre 12m<sup>2</sup> et 13,30m<sup>2</sup>, relativement carrées, permettant un aménagement aisé ;
- et que les chambres existantes constituent des situations existantes de droit ;
- de ces faits, la dérogation est acceptable ;

○ article 4 – hauteur sous plafond au sein de locaux habitables :

- le bureau privatif au niveau du sous-sol, comporte une faible hauteur d'à peine 2,15m ;
- les espaces habitables étant suffisamment nombreux, un espace de bureau privatif peut y être aménagé aisément, tout en maintenant les espaces au sous-sol uniquement pour les locaux techniques, de rangement et de stockage de vélos si nécessaire ;

○ article 10 – surface nettes éclairantes :

- la salle-de-bain, dans les combles, ne nécessite pas impérativement l'aménagement d'une lucarne avec vue droite, afin de pouvoir être aménagée ;
- le déplacement de la lucarne vers la chambre permettrait d'augmenter les besoins en éclairement naturel ;

○ en matière d'implantation et de gabarit :

- les petites extensions arrières sont supprimées au profit d'une extension plus pérenne et s'alignant aux profils de construction des biens mitoyens ;
- l'isolation de la façade arrière induit un dépassement de la profondeur des deux biens mitoyens ;
- les deux lucarnes répondent aux dispositions de l'article 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme ;

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

- il est prévu un nouveau recouvrement au niveau de la terrasse existante, en bois, le solde planté et en pleine terre, reste inchangé ;
- Considérant que Natagora a localisé des moineaux et des martinets dans le quartier. Vu la disparition de 95% de la population de moineaux dans la Région de Bruxelles-Capitale ces 20

dernières années. Il y a lieu de prévoir des nichoirs au niveau des façades (prendre contact avec le Service de l'Environnement de la Commune d'Uccle) ;

- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - l'habitation ne comporte aucun garage en situation existante et il est prévu de stocker des vélos au niveau du nouvel espace de bureau privatif, aisément accessible depuis la rue, via quelques marches vers le sous-sol ;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
  - il est prévu de placer une citerne de récupération des eaux pluviales, au niveau de la terrasse, avec réutilisation des eaux pour des besoins ménagers ;

**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) :
  - la dérogation est induite pour les besoins de l'augmentations des performances énergétiques de cette ancienne habitation ;
  - la façade du bien mitoyen de gauche a également été isolé par l'arrière et le dépassement sera de l'ordre de quelques centimètres et n'est en aucun cas susceptible d'apporter quelque nuisance que ce soit pour le voisinage ;
  - au contraire, la finition en enduit de ton blanc assainit la situation actuelle visible depuis l'intérieur d'ilot ;
  - au regard des volontés actuelles d'isoler l'ensemble des habitations, la demande est acceptable ;

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

- application de l'art. 207 §1. al4 du COBAT (bien à l'inventaire) :
  - le traitement, en soi, de la lucarne, en façade avant, est élégant avec de profilés fins et noirs et est cohérent avec une typologie de toiture, tout en se démarquant de la typologie patrimoniale, faisant partie d'un autre registre ;
  - cependant afin de davantage démarquer les registres, il y a lieu de la prévoir en recul d'au moins 60cm par rapport au plan de la façade, avec une hauteur extérieure maximale d'1,20m ;
  - la lucarne en façade arrière est non visible depuis l'espace public et ne suscite aucune objection ;

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

- déplacer la lucarne, en façade avant, en position centrale et la reculer d'au moins 60cm par rapport au plan de la façade avant ;
- renoncer à l'aménagement d'un espace habitable au niveau du sous-sol ;

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'aménagement d'espace habitable et de positionnement de lucarne ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la lucarne doit rester discrète par rapport à la typologie patrimoniale de la façade ;
- de supprimer des dérogations de la demande telle qu'introduite en ce que les espaces habitables doivent comporter au moins 2,50m de hauteur libre sous plafond et garantir une surface nette d'éclairage naturel qualitatif ;

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;

**Considérant que le permis d'urbanisme est soumis aux conditions d'exécution suivantes :**

- prévoir des nichoirs pour moineaux au niveau de la façade à rue, et pour les martinets au niveau de la façade arrière (prendre contact avec le Service de l'Environnement de la Commune d'Uccle) ;

**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 titre I du règlement régional d'urbanisme, article n°4 et au titre II du 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 17/05/2023**  
**objet n° 11**

**Dossier 16-46809-2022 – Avis de la Commission de Concertation**

**Demandeur : Monsieur Michel De Clerck**

**Situation : Square Coghen 5**

**Objet : rénover partiellement une villa (transformation des volumes à l'arrière pour rendre fonctionnellement indépendant le studio existant)**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46809-2022 introduite, en date du 26/12/2022, par Monsieur Michel De Clerck ;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à rénover partiellement une villa (transformation des volumes à l'arrière pour rendre fonctionnellement indépendant le studio existant) sur le bien sis Square Coghen 5 ;

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

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

- application de la prescription particulière n°21 du PRAS, portant sur la ZICHEE - Modification visible depuis les espaces publics ;

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

Considérant que la demande déroge également à l'article 4 du Titre II du règlement régional d'urbanisme, cette dérogation n'étant pas soumise aux mesures particulières de publicité - hauteur sous plafonds (locaux non-habitables) ;

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

26/12/2022 : dépôt de la demande;

03/02/2023 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

09/03/2023: réception des compléments;

26/04/2023 : accusé de réception d'un dossier complet ;

17/05/2023 : 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 résidentiel et constitué de maisons unifamiliales;
- Dans ce quartier, le square Coghen est préservé de la circulation de transit;
- Le square Coghen présente une forte identité par son retrait des voiries principale, son identité architecturale et son harmonie;
- La maison d'habitation unifamiliale sur laquelle porte la demande s'inscrit dans le cadre urbanistique cohérent et à haute valeur patrimoniale que représente le Square Coghen ;
- Ce square présente un important relief descendant dans le sens unique de la rue ;
- Le bien concerné par la demande se situe sur une parcelle dont la mitoyenneté de droite jouxte le fond des parcelles de l'avenue Coghen sises au n°149, 151, 153, 155 et 157;
- Contrairement à la plupart des maisons du square comportant une toiture plate, elle comporte un gabarit R + 1 avec toiture à versants et présente une typologie quelque peu différente de la plupart des maisons ayant été construites dans les années 1930;
- Elle a en effet été bâtie suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-17345-1954;
- Un second permis d'urbanisme, 16-37029-2005, a été autorisé pour la construction à l'arrière de la villa, d'un studio indépendant surplombé par des terrasses et un dressing dépendant d'une des chambres de la villa, qui est la zone concernée par le présent permis d'urbanisme Un escalier relie ces

terrasses avec le jardinet à l'arrière de la parcelle. Un volume supplémentaire au-delà de cet escalier abrite un local de rangement et un barbecue ;

- Une terrasse est implantée à côté du studio, le reste est en pleine terre (jardin de ville) ;
- Les espaces du studio arrière sont composés d'un hall, d'une chambre avec salle-de-douche, et d'un placard. Le studio communique actuellement avec la maison avant par la chambre du rez-de-chaussée mais dispose d'une entrée privative ;
- La construction de 2005 présente par ailleurs des vices importants, objets de la procédure judiciaire, et une démolition totale est envisagée ;
- La situation de fait met en évidence quelques différences mineures par rapport à ce dernier permis d'urbanisme : escalier modifié, niveau sous-corniche et pente de toiture non respectés, fenêtre légèrement modifiée ;
- Il n'y pas de maison à droite, la rue étant flanquée d'une série d'une vingtaine de garages donnant dans cette rue ;
- La maison de gauche (n°5A) est située en arrière-plan par rapport à la maison visée par la demande présente également des caractéristiques typologiques similaires à cette dernière. Son implantation découle également de la courbure de la rue. Elle présente également un gabarit R+1+toit à versants et se situe plus haut que la maison visée par la demande en raison du relief du terrain. Sa zone de recul est en grande partie imperméabilisée et les limites mitoyennes sont traitées avec des murets bas et de la végétation ;

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

- Le projet propose de démolir et reconstruire le volume arrière, et rendre indépendant le studio à l'arrière pour l'usage du demandeur en reconstruisant celui-ci;
- Le projet prévoit de restituer un maximum de zones en pleine-terre dans la zone de recul latérale et en zone de jardin, une grande partie de celui-ci étant pavé actuellement ;

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

- Transformation lourde du volume arrière en un studio indépendant comportant une terrasse privative et jouissant du jardinet arrière avec tous les espaces nécessaires (cuisine, séjour, espace nuit, espace bureau) dans une approche minimale mais néanmoins confortable;
- Volonté de rompre avec le style fermette de ce studio actuel, ce style n'ayant pas d'autre équivalent dans la rue et revenir à un style art-déco prédominant dans le square avec un revêtement en enduit blanc;
- La position de ce studio en arrière de parcelle ne rend celui-ci que peu ou pas visible depuis l'espace public ;
- Le studio tel qu'il est proposé sera moins profond que le studio existant actuellement, ce qui permettra de libérer de la surface au profit du jardin, d'autant plus que le pavage existant actuellement dans celui-ci sera supprimé au profit de la restitution de pleine-terre engazonnée ;
- De la même manière, la zone latérale sera plantée en remplacement des surfaces imperméables existantes actuellement ;
- Le gabarit sera, lui aussi, plus raisonnable que le gabarit existant et surmonté de toitures plates;
- Le nouveau projet sera construit à une distance d'environ 50 centimètre du mur mitoyen jouxtant les fonds de jardin des parcelles de l'avenue Coghen, ce vide ventilé permettra d'assainir les problèmes d'humidité existant, pour le moment du fait de la perméabilité de ce mur mitoyen ;

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

- en matière de programme :
  - réalisation/rénovation d'un studio indépendant à la maison principale ;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - le gabarit proposé est plus réduit que le studio existant, actuellement, en situation de droit, ce qui en limite les nuisances et les diminue par rapport à la situation existante pour les voisins directs ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - le couvert végétal sera amélioré par le fait de supprimer le pavage existant dans le jardin et par l'ajout de plantations dans la zone latérale ;
  - Considérant que Natagora a localisé des moineaux et des martinets dans le quartier. Vu la disparition de 95% de la population de moineaux dans la Région de Bruxelles-Capitale ces 20 dernières années. Il y a lieu de prévoir des nichoirs au niveau des façades (prendre contact avec le Service de l'Environnement de la Commune d'Uccle) ;

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

- En ce qui concerne le motif d'avis de la Commission de concertation, application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics) :
  - Le studio, tel que proposé respecte la typologie du bâti existant et diminue la présence visuelle de celui-ci par rapport à la situation existante ;
  - La position de ce studio en arrière de parcelle ne rend celui-ci que peu ou pas visible depuis l'espace public ;
  - Le studio, tel que proposé, répond donc au bon aménagement des lieux ;

Considérant que la demande déroge également à l'article 4 du Titre II du règlement régional d'urbanisme, cette dérogation n'étant pas soumise aux mesures particulières de publicité - hauteur sous plafonds (locaux non-habitables) :

- Ici, la surface concernée par cette demande de dérogation est très faible et ne porte que sur la cuisine ouverte présente dans le studio. Ceci est justifié par le fait que l'abaissement ponctuel de cette hauteur sous plafond permet de réduire le gabarit global du studio et notamment de limiter la rehausse du mitoyen jouxtant les fonds de jardin de l'avenue Coghen à 61 centimètres ;

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

**Avis FAVORABLE unanime** de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au règlement régional d'urbanisme, titre II, article n°4.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 17/05/2023**  
**objet n° 12**

**Dossier 16-46804-2022 - Enquête n° 067/23**

**Demandeur : Monsieur Vasilios Karagianis**

**Situation : Chaussée d'Alseberg 572 - 576**

**Objet : transformer un restaurant / traiteur et créer une extension du bâtiment pour la création de 4 logements**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46804-2022 introduite, en date du 28/12/2022, par Monsieur Vasilios Karagianis ;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à transformer un restaurant / traiteur et créer une extension du bâtiment pour la création de 4 logements sur le bien sis Chaussée d'Alseberg 572 - 576 ;

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

**Considérant qu'en ce qui concerne le repérage Règlement Régional d'Urbanisme – publicité :**

Considérant que le Titre VI du RRU situe la demande en zone de publicité GENERALE

Considérant que la demande est régie par les articles du Titre VI du Règlement Régional d'Urbanisme ;

**Considérant, en ce qui concerne le règlement communal d'urbanisme (RCU) relatif à l'embellissement des noyaux commerciaux et aux enseignes publicitaires, approuvé par le Conseil communal le 26/05/2011 :**

que la demande est régie par les articles du RCU ;

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

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

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 18/04/2023 au 02/05/2023 inclus et l'absence de réclamation ou observation ;

Considérant que la demande déroge également aux articles, n° 3 et 10 du Titre II du règlement régional d'urbanisme, concernant les surfaces minimales, les locaux de rangements privatifs et les surfaces nettes éclairantes, aux articles n° 6 et 10 du Titre IV du Règlement Régional d'Urbanisme, concernant les normes PMR, et à l'article 6 du Titre VIII du Règlement Régional d'Urbanisme concernant le nombre de parking à prévoir pour un immeuble de logements multiples, 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 :**

28/12/2022 : dépôt de la demande;

03/02/2023 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

08/03/2023 : réception des compléments;

07/04/2023 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU ;

18/04/2023 au 02/05/2023 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

17/05/2023 : 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 :**

- o l'avis du Service Technique de la Voirie sollicité en date du 07/04/2023 et émis le 07/04/2023 et joint à la demande ;

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 07/04/2023 ;

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 est mixte, densément bâti en ordre fermé et est situé non loin du centre commercial d'Uccle;
- L'immeuble concerné par la demande, est composé historiquement de 3 bâtiments anciens datant du début du XXe siècle, qui forment actuellement un seul et même ensemble ;
- Le rez-de-chaussée et une partie du 1<sup>er</sup> étage sont affectés à une surface commerciale, utilisée en restaurant (commerce de type HoReCa), le solde est occupé par un logement unifamilial ;
- Les hauteurs des 3 immeubles, sont variables, allant d'un gabarit R + 1 + toiture à un gabarit R + 2 et toiture à versants, le bâtiment d'angle étant le plus bas ;
- Ces biens ont fait l'objet de divers permis d'urbanisme successifs, dont les derniers datant de 1990 à 2005 :
  - Le permis d'urbanisme n° 16-31036-1990 a octroyé, l'ouverture, au rez-de-chaussée et au 1<sup>er</sup> étage, entre les immeubles n° 572 et n° 574, afin d'agrandir la surface commerciale ;
  - Le permis d'urbanisme n° 16-36482-2004 a octroyé l'annexion du n° 576 qui comportait également une affectation commerciale, et l'aménagement d'un logement au 2<sup>e</sup> étage ;
- La situation de fait diffère de la situation de droit, en ce qui concerne les circulations, des baies au niveau des façades, la présence d'une cave, le remplacement des châssis bois par du PVC, avec modification au niveau des divisions, les aménagements intérieurs et diverses modifications structurelles ;
- La parcelle est entièrement bâtie et une partie de la voirie publique a été annexée pour l'aménagement d'une terrasse, en infraction ;
- Les habitations voisines, tant chaussée d'Alseberg que rue du Doyenné sont anciennes et semblent dater de la même époque ;

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

- Le programme prévoit la rénovation lourde de l'ensemble avec le maintien de la surface commerciale sur le rez-de-chaussée et l'aménagement de 4 logements aux étages ;

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

##### **en matière de programme :**

- la surface commerciale est maintenue uniquement sur le rez-de-chaussée, avec une entrée du côté de la chaussée d'Alseberg ;
- les logements sont répartis sur le 1<sup>er</sup> étage et le 2<sup>e</sup> étage et l'entrée commune se fait depuis la rue du Doyenné ;
- au 1<sup>er</sup> étage, et sur des niveaux différents, sont accessibles deux appartements de 2 chambres, sans extérieurs ;
- au 2<sup>e</sup> étage, sont accessibles 1 studio et 1 appartement d'une chambre et ces deux logements comportent des terrasses donnant sur la rue du Doyenné ;
- les logements se répartissent en fonction du dessin de la parcelle et de l'ensemble des murs de ceinture, s'imbriquant à cheval sur les différences de niveaux ;
- le plan existant, rends cette répartition difficilement gérable et induit un plan complexe induisant des dérogations au Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, et une répartition des chambres par rapport aux espaces de vie, peu cohérente ;
- l'aménagement de l'entrée commune des logements du côté de la rue du Doyenné, engendre une scission au niveau de la surface commerciale, induisant une accessibilité entre la cuisine et la salle de restaurant impraticable ;
- la répartition des logements soulève des incohérences, en effet, les deux logements de 2 chambres, ne comportent aucun extérieurs alors que le studio et l'appartement d'une seule chambre, en proposent ;
- d'autant plus que ces terrasses sont peu qualitatives et comportent un découpage, induit par la forme résiduelle de la parcelle, ne permettant aucun aménagement ni utilisation optimale ;
- il y a lieu de revoir la répartition des logements, autant que l'entrée commune des logements, afin de proposer une utilisation aisée de la surface commerciale, des logements répondant au prescrit du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme et la répartition de l'aménagement, autant que des locaux de caves et de stockage des vélos et des poussettes de dimensions suffisantes et aisément accessible ;

- en matière de dérogations au Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en matière d'habitabilité :
  - dérogation à l'article 3 du Règlement Régional d'Urbanisme – surface minimale :
    - l'appartement d'angle au 1<sup>er</sup> étage, comporte deux chambres de respectivement 12,5m<sup>2</sup> et 9,6m<sup>2</sup> ;
    - la chambre de 12,5m<sup>2</sup>, en raison des différences de hauteurs entre les deux bâtiment, est sur deux niveaux, réduisant d'autant plus les capacités d'aménagement ;
    - la chambre de 9,6m<sup>2</sup>, comporte quant à elle, une largeur de 2m, rendant l'utilisation de la chambre non confortable ;
  - dérogation à l'article 3 du Règlement Régional d'Urbanisme – espace de rangement privatif :
    - le sous-sol est entièrement dévolu pour la surface commerciale, supprimant toute possibilité d'aménager des espaces de caves pour les logements ;
    - il n'est par ailleurs, pas non plus proposé de réels espaces de rangements au niveau des appartements, hormis l'un des logements, une niche est disponible, dans le couloir, pour intégrer une machine à laver ;
  - dérogation à l'article 10 du Règlement Régional d'Urbanisme – surface nette éclairante :
    - le parti prit est de maintenir la typologie des ouvertures dans les façades et de conserver les baies existantes ;
    - ces baies sont en situation de droit de dimensions cohérentes avec une typologie de petites maisons ouvrières et sont de petites dimensions et induisent une dérogation quant à la surface nette éclairante minimales pour au moins 3 chambres ;
    - bien qu'il soit souhaitable que la typologie soit maintenue, autant que les baies originelles, et qu'une telle dérogation pourrait être envisagée, pour autant que les espaces habitables soient qualitatifs, ce qui n'est pas le cas d'au moins de deux chambres, au niveau de l'appartement d'angle au 1<sup>er</sup> étage ;
- en matière de dérogations au Titre IV du Règlement Régional d'Urbanisme en matière de normes d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite :
  - dérogation à l'article 6 – porte d'entrée :
    - l'article indique « Au moins une porte d'entrée assure un libre passage de minimum 0,95 m. Cette porte est battante, à va-et-vient ou coulissante. L'éventuel mécanisme commandant l'ouverture manuelle est situé à 0,80 m du sol. Dans le cas des doubles portes, un seul battant ouvert doit permettre le libre passage. Le palier précédant l'aire d'ouverture de la porte a au minimum 1,50 m de longueur et au minimum 1,50 m de largeur hors débattement des portes » ;
    - la porte d'entrée des communs des logements est largement inférieure à cette dimension et mène sur un hall ne comportant pas ces dimensions ;
  - dérogation à l'article 10 – portes intérieures :
    - l'article indique « un libre passage de minimum 0,85 m. La longueur du mur situé dans le prolongement de la porte fermée, du côté de la poignée, est de 50 cm minimum » ce qui n'est pas le cas ;
  - il est à noter que l'ensemble du bâtiment, transformé lourdement, ne répond au Titre IV du Règlement Régional d'Urbanisme concernant l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite ;
  - cependant, la parcelle telle qu'existante, tout en maintenant une surface commerciale existante en situation de droit, ne permet pas d'aménager un logement au rez-de-chaussée, ni de placer un ascenseur et des halls et couloirs aux dimensions adaptées, sans grever l'espace disponible tant pour le commerce que pour les logements et les locaux accessoires au logement ;
  - considérant, par ailleurs, qu'il ne s'agit pas d'une construction neuve mais d'une rénovation lourde, il peut être admis que le projet, tel que présenté, déroge aux articles du titre IV concernant l'accessibilité des personnes à mobilité réduite ;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - les toitures sont supprimées pour la création de niveaux pleins à toitures plates ;
  - la partie à l'angle est plus basse mais l'ensemble de l'immeuble comporte un gabarit général de deux niveaux sur rez-de-chaussée ;
  - la partie de bâtiment en mitoyenneté est alignée sur les hauteurs des bâtiment mitoyens, dans le respect du Règlement Régional d'Urbanisme, tant au niveau des hauteurs de façade que des hauteurs de toitures ;

- le gabarit tel que proposé, ne suscite aucune objection, considérant d'autant plus les rues fortement en pente et la hauteurs des bâtiments environnants ;
- dans son ensemble, les rehausses sont de nature à préserver les qualités environnantes et la skyline des voiries, tant en n'induisant pas davantage de nuisances pour les constructions mitoyennes et voisines ;
- les terrasses au dernier niveau, du côté de la rue du Doyenné, répondent au code Civil en matière de servitudes de vues ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - la parcelle ne comporte aucun espace de pleine terre ni d'aménagement paysagers ;
  - l'actuelle terrasse installée, avec des aménagements fixes, sur le domaine public et présente au niveau des plans, constitue une infraction, considérant que cette dernière est d'une part sur le domaine public et n'a fait l'objet d'aucune autorisation ;
  - bien que cette partie soit suffisamment spacieuse, pour un tel aménagement, il y a lieu d'en faire la demande express auprès du Bourgmestre ;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - l'aménagement de 4 logements sans possibilité d'offrir des espaces de parking, constitue une dérogation à l'article 6 du Titre VIII du Règlement Régional d'Urbanisme ;
  - un espace de stockage pour 2 vélos est aménagé sous l'escalier des communs des logements en plus d'un emplacement au niveau de l'entrée ;
  - bien que le quartier soit desservi par différentes lignes de transport en commun, le parking est en situation existante fortement surchargé et ce d'autant plus depuis le réaménagement de la chaussée d'Alseberg, ayant supprimé de nombreux emplacements de parking en voirie ;
  - l'espace de rangement des vélos, reste largement insuffisant afin de pallier cette dérogation ;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
  - la demande ne prévoit aucune modification de la situation existante, hormis l'aménagement de toitures végétalisées de type extensives ;
- Quant aux autres aspects propres à la demande :
  - Le traitement des façades et des rehausses induit une suppression de la lecture de 3 anciens bâtiments différenciés ;
  - La modification de cette apparence au profit d'un seul ensemble, ne suscite pas d'objection, considérant que le développement des façades, au niveau de l'angle, reste limité et qu'une différence de hauteurs de toitures marque encore cette ancienne urbanisation, tout en conservant une cohérence d'une typologie de bâtiments plus anciens, marquée par les baies originelles ;
  - Cependant, en raison des différentes modifications octroyées par des permis d'urbanisme successifs, la typologie des baies varie, rendant la lecture de l'ensemble peu cohérente ;
  - Et d'autant plus le remplacement de ces menuiseries par du PVC, matériau peu pérenne et non cohérent avec la typologie ;
  - Considérant que les façades sont retravaillées et enduites, il y a lieu de reconstituer une seule et même typologie de baie, avec une préférence pour les baies, plus étroites que larges (quitte à en prévoir davantage afin d'augmenter l'apport en éclairement) cintrées et de proposer des menuiseries en bois, de ton clair ou naturel, avec un dessin de divisions proches de la situation originelle et dans le respect des cintrages des baies ;
  - En ce qui concerne la teinte de l'enduit, du gris-beige, pour autant le maintien du soubassement et des pilastres et encadrement en matériaux et teintes naturelles, la proposition peut être envisagée ;
  - De manière générale, il y a lieu de soit proposer une réelle unité des trois maisons ou restituer la distinction ;

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

- application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) :
  - la demande porte sur la suppression d'un logement d'une surface de 124m<sup>2</sup>, ne répond pas au bon aménagement des lieux, ni en terme de normes d'habitabilités visées par le Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ni en terme de rationalisation des circulations, et ce au profit de plusieurs logements d'une surface totale de 334m<sup>2</sup> ;

- Cependant ces 4 nouveaux logements, comportent également des qualités d'habitabilité relativement faibles, une répartition entre les grands logements sans terrasses et les petits logements avec terrasses, peu judicieuse et des dérogations au Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;
- Bien qu'une telle surface de logement soit souhaitable, limitant la surface commerciale, uniquement au rez-de-chaussée, il y a lieu de revoir la répartition des logements en proposant par exemples deux duplex, répartis dans chacun des bâtiments en limitant les chevauchements avec différences de niveaux et en se conformant strictement aux articles du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en matière de surfaces minimales et de locaux accessoires au logement, tels que des caves et un réel local de stockage des vélos et des poussettes, avec au moins 1 emplacement de vélos par chambres ;

**Considérant que la demande ne répond pas au bon aménagement des lieux en ce qui concerne la répartition des logements, de la surface commerciale et qu'elle induit des dérogations aux articles du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en matière d'habitabilité ;**

**Considérant qu'une demande proposant des logements avec un programme cohérent en terme de répartition des espaces, l'aménagement d'extérieurs pour tous les logements, des dimensions d'espaces habitables, tant de jour que de nuit, permettant un aménagement et une utilisation aisés, avec un local commun de stockage des vélos et des poussettes compatibles avec l'évolution de la mobilité douce et permettant de pallier l'absence de parking, ainsi que des locaux de rangements privatifs accessibles pour les commerces ;**

**Considérant que la demande doit être revue afin de rationaliser l'espace commercial ainsi que la répartition et le nombre de logements ;**

**Considérant également que le traitement des façades doit être repensé et rationalisé ;**

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

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 17/05/2023**  
**objet n° 13**

**Dossier 16-46907-2023 – Avis de la Commission de Concertation**

**Demandeur : S.A. VERACHTERT INVEST c/o Monsieur Frank De Brauwer**

**Situation : Avenue Winston Churchill 85 - Avenue Montjoie 297**

**Objet : régulariser la démolition-reconstruction d'une façade arrière visible depuis l'espace public**

**AVIS**

**La Commission de concertation décide de reporter son avis à une séance ultérieure.**

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 17/05/2023**  
**objet n° 14**

**Dossier 16-46655-2022 – Avis de la Commission de Concertation**

**Demandeur : Madame Mélissa GORDON**

**Situation : Avenue De Fré 33**

**Objet : modifier et agrandir une maison unifamiliale afin d'aménager deux espaces polyvalents servant d'atelier d'artiste**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46655-2022 introduite, en date du 16/09/2022, par Madame Mélissa GORDON ;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à modifier et agrandir une maison unifamiliale afin d'aménager deux espaces polyvalents servant d'atelier d'artiste sur le bien sis Avenue De Fré 33 ;

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

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

16/09/2022 : dépôt de la demande;

25/10/2022 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

29/03/2023 : réception des compléments;

21/04/2023 : accusé de réception d'un dossier complet ;

17/05/2023 : 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 :**

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat semi-continu formé de maisons isolées, jumelées ou groupées, et constitué essentiellement de maisons unifamiliales ;
- Le bien sur lequel porte la demande est implanté dans le tronçon entre l'avenue du Manoir et l'avenue Kamerdelle ;
- Cette maison a été construite à la fin des années 1930, suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-10580-1937 et une annexe sous le volume de la toiture a été construite, en façade arrière suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-11507-1939 ;
- La toiture comporte une particularité avec un pan en façade avant et un pan en façade arrière et un évidement central avec toiture plate au-dessus du 2<sup>e</sup> étage ;
- La situation existante de fait, a conservé tous les éléments originels en façade avant et les plans intérieurs ont également été maintenus ;
- La zone de recul comporte un aménagement paysager et est close par rapport à l'espace public par un muret bas, interrompu au niveau de l'accès carrossable vers le garage ;
- Le jardin est végétalisé et hormis une terrasse située légèrement plus bas que le niveau du jardin, est en pleine terre ;
- La maison mitoyenne de gauche, n°35 comporte un niveau de moins et elle est légèrement plus basse et moins profonde ;
- La maison mitoyenne de droite, n°31 est quant à elle, légèrement plus haute et moins profonde ;
- Les maisons mitoyennes comportent sensiblement le même gabarit et la même hauteur ;

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

- Le comblement au niveau de la partie centrale de la toiture avec une rehausse et pose d'une lucarne en façade arrière et d'un bandeau vitré en façade avant ;
- L'ouverture d'une trémie et pose d'un escalier vers le nouveau niveau des combles
- L'agrandissement de la terrasse au niveau du jardin ;
- La démolition de l'appentis le long du mitoyen de droite ;
- La création d'un escalier allant du 1<sup>er</sup> étage vers le niveau du jardin ;

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

- Le programme prévoit l'agrandissement d'une maison unifamiliale afin de proposer l'aménagement de deux espaces ateliers d'artiste ;

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

- en matière de programme :
  - l'habitation conserve un programme de maison unifamiliale ;
  - l'aménagement des espaces pour ateliers d'artistes se fait au rez-de-chaussée et dans le nouvel étage des combles ;
  - ces espaces restent accessoires au logements et ne seront pas scindé de l'espace habitable ;
  - la façade avant reste inchangée et conserve sa typologie originelle ;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - les actes et travaux sollicités, n'induisent aucune dérogation quant au prescrit du Règlement Régional d'Urbanisme concernant le volume, le gabarit et l'implantation ;
  - les pièces habitables étant situées au 1er étage, la construction d'un escalier vers le niveau du jardin, peut être envisagé pour autant que cet escalier réponde au Code Civil en matière de servitudes de vues, et ce sans rehausses en mitoyenneté qui induisent des pertes d'éclairément. Il y a lieu de soit déplacer l'escalier, soit fournir un accord du propriétaire du bien mitoyen sur la servitude de vue. Cet accord peut faire l'objet d'un acte notarié afin d'être pérennisé ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - hormis l'agrandissement de la terrasse, en contre-bas du niveau du jardin, celui-ci reste inchangé ;
  - la demande ne porte pas sur la zone de recul, cependant, si la suppression du garage est maintenu, en aucun cas la zone de recul ne peut être transformée en espace de parking extérieur ;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - la suppression du garage, n'induit pas de dérogation à l'article 6 du Titre VIII du Règlement Régional d'Urbanisme, considérant qu'il s'agit d'une maison unifamiliale ;
  - cependant il est préjudiciable de supprimer un espace de parking existant, considérant que la zone de recul ne peut en aucun cas servir de parking extérieur et que la voirie publique n'offre qu'un nombre restreint d'emplacements de parking ;
  - d'autant plus que cette suppression se fait au profit d'un espace de buanderie qui peut aisément être positionné ailleurs, et au profit de l'agrandissement de l'espace pour atelier d'artiste, qui peut être légèrement réduite afin de garantir au moins 5,50m de profondeur pour le garage;

**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 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics) :
  - le comblement du vide entre les deux pans de toiture, se fait au profit de l'aménagement d'un espace sous combles ;
  - bien que la typologie au niveau de la rehausse, soit résolument contemporaine, l'intervention est située fortement en arrière-plan de la façade avant, ainsi que la lucarne qui sera invisible depuis l'espace public ;
  - cette rehausse permet l'aménagement d'espace d'ateliers différenciés et qualitatifs ;
  - il est également à noter que la façade avant est maintenue telle qu'en situation existante de droit, ce qui est souhaitable au regard des caractéristiques patrimoniales ;

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

- Réaménager la zone de recul en espace paysager et prolonger le muret, dans l'éventualité où le garage est supprimé ;
- Renoncer à la rehausse en mitoyenneté ;
- fournir l'accord sur la servitude de vue ou déplacer l'escalier afin de supprimer la servitude ;

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 déplacement d'éléments, de réduction de rehausses et d'aménagements intérieurs ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la façade avant doit conserver la lecture originelle le long d'une voirie en ZICHEE ;

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

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

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

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

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