

Séance du 19 avril 2023 / Zitting van 19 april 2023

ORDRE DU JOUR/DAGORDE

- 1) 032/23 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46.553-2022 (Article 177)  
Situation : Carrefour Gazelle-Homborchveld-Engeland et carrefour Engeland-Bigarreaux  
Demandeur : Administration communale d'Uccle - Service Technique de la Voirie -  
Monsieur Nicolas Groulard  
(Réaménager le carrefour formé par l'avenue de la Gazelle, l'avenue d'Homborchveld  
et la rue Engeland et le carrefour formé par la rue Engeland et la rue des Bigarreaux  
et mettre en œuvre un système de gestion des eaux pluviales.)
- 2) 047/23 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46748-2022  
Situation : Rue de Wansijn 22  
Demandeur : Monsieur Alfredo PULVIRENTI et Madame Lucrezia POLVERINI  
(Etendre une maison unifamiliale)
- 3) 049/23 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46.749-2022  
Situation : Avenue Latérale 9  
Demandeur : S.P.R.L. SECTEUR OUEST - Monsieur Corentin Jongen  
(Rehausser un immeuble sur 2 niveaux en vue d'y aménager un logement  
supplémentaire de 2 chambres en duplex, changer l'affectation de l'atelier arrière  
au rez-de-chaussée afin d'y aménager des espaces de vie et jardin attenant, et  
agrandir le logement existant du 1<sup>er</sup> étage)
- 4) 050/23 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46.855-2023  
Situation : Rue de Huldenberg 14  
Demandeur : Monsieur Thierry de Le Hoye  
(Mettre en conformité la construction d'une véranda, l'aménagement des combles,  
la suppression du garage au profit d'un bureau privatif et accessoire au logement et  
réaménager la zone de recul en espace paysager)
- 5) 048/23 – Aanvraag om stedenbouwkundige vergunning nr16-46.845-2023  
Ligging: Horzelstraat 358  
Aanvrager: Mevrouw Nadine Vanfroyenhoven  
(Een veranda met zadeldak afbreken en een uitbreiding met plat dak heropbouwen)
- 6) 046/23 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46.671-2022  
Situation : Rue du Ham 42  
Demandeur : Monsieur Antoine Cambier  
(Régulariser la zone de recul)
- 7) 044/23 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46.889-2023 (Article 177)  
Situation : Avenue Jean et Pierre Carsoel 4  
Demandeur : A.S.B.L. Pouvoir Organisateur des écoles Saint-Vincent de Paul,  
Notre-Dame/Wolvenberg et Saint-Joseph - Mme Ingrid Karelsen  
(Isoler la toiture d'une surépaisseur de 15 cm de la couverture et une rehausse  
du faite de la toiture de +/- 25cm et remplacer les tuiles et ardoises par des  
modèles et teintes identiques.)
- 8) 045/23 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46.877-2023 (Article 177)  
Situation : Chaussée de La Hulpe 51 - 53 et 61  
Demandeur : S.A. DROHME EXPLOITATION - Monsieur Michel Culot  
(Rénover les bâtiments 01, 02, 04 et 17. Maintenir leurs affectations en zone  
d'équipement d'intérêt collectif ou de service public et en zone de commerce.  
Installer des grilles sous les gradins et en toiture. Aménager les abords des  
bâtiments)

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 19/04/2023**  
**objet n° 01**

**Dossier 16-46553-2022 - Enquête n° 032/2023 - Article 177**

**Demandeur : Administration communale d'Uccle - Service Technique de la Voirie  
c/o Monsieur Nicolas Groulard**

**Situation : carrefour Gazelle-Homborchveld-Engeland et carrefour Engeland-  
Bigarreux**

**Objet : Réaménager le carrefour formé par l'avenue de la Gazelle, l'avenue  
d'Homborchveld et la rue Engeland et le carrefour formé par la rue Engeland et la  
rue des Bigarreux et mettre en œuvre un système de gestion des eaux pluviales**

**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 19/04/2023**  
**objet n° 02**

**Dossier 16-46748-2022 - Enquête n° 047/2023**

**Demandeur : Monsieur et Madame Alfredo PULVIRENTI et Lucrezia POLVERINI**

**Situation : Rue de Wansijn 22**

**Objet : étendre une maison unifamiliale**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46748-2022 introduite, en date du 25/11/2022, par Monsieur et Madame Alfredo PULVIRENTI et Lucrezia POLVERINI;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à étendre une maison unifamiliale sur le bien sis rue de Wansijn 22;

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 de Wansijn » approuvé par arrêté royal du 20/05/1954 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 dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
  - non-respect de l'article n°I.B qui prescrit "Gabarit et esthétique", en ce que le bâtiment et son annexe ne sont pas construits dans le même plan en façade postérieure et qu'il ne se raccorde pas en tout point du plan au niveau du plan mitoyen, des corniches et toitures;
  - non-respect de l'article n°I.E qui prescrit "hauteur maximum", en ce que le toit de l'annexe est plate et non à versants;
- 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 - §2 du Titre I du RRU qui prescrit "lucarnes", en ce que la lucarne en façade avant dépasse les 2/3 de la largeur de la façade;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 13/03/2023 au 27/03/2023 inclus et l'absence de réclamation;

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

25/11/2022 : dépôt de la demande;

05/01/2023 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

20/01/2023 : réception des compléments;

06/03/2023 : accusé de réception d'un dossier complet;

13/03/2023 au 27/03/2023 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

19/04/2023 : 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 :**

- Les maisons de ce quartier, situées en contrebas des immeubles de la rue Jean Benaets, présentent des gabarits cohérents Rez + 2 + Toitures à versants, ainsi que des petites annexes limitées au rez-de-chaussée;

- La maison d'habitation unifamiliale sur laquelle porte la demande est implantée le long de la rue de Wansijn, non loin du croisement qu'elle forme avec la chaussée de Saint-Job située au Nord;
- La parcelle sur laquelle porte la demande se compose d'une habitation implantée à l'alignement, d'un jardin et d'une cabane de jardin;
- Le bien faisant l'objet de la demande, de typologie « bel-étage », se compose d'un rez-de-chaussée affecté principalement à l'accès, au garage et aux caves. Le jardin est situé 1 étage plus haut que le niveau de la rue;
- La maison n°22 sur laquelle porte la demande est une habitation unifamiliale implantée à l'alignement. Elle présente un gabarit R+2+T. L'habitation se compose d'un auvent en façade postérieure. Sa typologie architecturale se compose d'un parement en brique rouge, un parement en bois sur une partie du rez-de-chaussée, des menuiseries en PVC blanc au rez-de-chaussée et au 1<sup>er</sup> étage, un encadrement en béton au niveau du châssis du 1<sup>er</sup> étage, des châssis de couleur noir au niveau de la lucarne avant et une toiture en tuiles rouge;
- Les châssis en façade avant ont été modifiés sans avoir fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme;
- Selon le permis d'urbanisme délivré le 16/01/1957, une lucarne apparaît en façade avant ;
- La maison a également fait l'objet d'une seconde demande de permis d'urbanisme n° 16-25465-1968 pour les modifications de la façade postérieure ;

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

- La construction d'une annexe en façade arrière;
- L'aménagement d'une toiture verte sur l'annexe;
- La mise en conformité de la pose de panneaux photovoltaïque;
- La mise en conformité de la modification des menuiseries en façade avant;
- La mise en conformité de la modification de la typologie architecturale du rez-de-chaussée;
- La mise en place d'un plâtre blanc sur l'encadrement en béton en façade avant ;

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

- Considérant qu'un permis d'urbanisme similaire a été délivré pour le voisin mitoyen (voisin n°24 de la rue de Wansijn);
- Considérant qu'une autre demande de permis d'urbanisme similaire à la présente demande a été délivré pour le voisin n°14 de cette même rue;
- Considérant que l'extension du bien visé par la demande ne dépasse pas de plus de 3 m le voisin le moins profond et ne dépasse pas non plus le voisin le plus profond (le voisin n°24);
- Considérant que le projet améliore les qualités d'habitabilité de la maison, dont les espaces utiles sont concentrés sur les 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages et les combles;
- Considérant que cette extension permet d'améliorer les dimensions du séjour et de rendre cette espace plus cohérent au regard des 5 chambres existantes;
- Considérant que le projet aura un impact limité sur les murs de clôture existants;
- Considérant que le projet d'extension propose une grande hauteur de mur acrotère afin de pouvoir aménager une toiture verte extensive, mais également dans un souci de composition architecturale de la façade arrière et une répartition équilibrée des pleins et des vides;
- Considérant qu'aucune réclamation n'a été émise au moment de l'enquête publique;
- Considérant, toutefois, que la modification des châssis du 2<sup>ème</sup> étage et de la lucarne en façade avant rompt l'homogénéité de la façade avant en ce que les menuiseries du rez-de-chaussée sont de ton blanc;
- Considérant que la mise en place d'un plâtre blanc au niveau de l'encadrement béton nuit à la typologie singulière de la façade avant ;

**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.6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes) :
    - La lucarne en façade arrière n'est pas visé par la présente demande, ce motif d'enquête est donc nul et non avenu;
  - Dérogations à un PPAS :
    - Non-respect de l'art. n°I.B :
      - Considérant que les maisons forment un ensemble architectural par l'alignement des façades et des auvents en façade arrière;
      - Considérant que le PPAS autorise des profondeurs de constructions jusque 12m;

- Considérant que le projet se limite à ± 11m de profondeur; ce qui constitue une profondeur tout à fait raisonnable;
- Considérant que le projet répond à l'évolution des modes de vie au sein de ces maisons unifamiliales, qui favorise les espaces de vie en commun de tailles plus généreuses;
- Non-respect de l'art. n°I.E :
  - Considérant que le prévoit la création d'une toiture plate, afin de pouvoir y aménager un petit jardin paysager non accessible en vue d'agrémenter la vue de la chambre arrière du 2<sup>ème</sup> étage;
  - Considérant que le projet permet également, par cette option, une composition plus contemporaine de la façade arrière, dans le respect des particularités des lieux;

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

- Prévoir une teinte harmonisée pour l'ensemble des châssis en façade avant;
- Prévoir un cimentage gris sur l'encadrement béton en façade avant ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le projet d'extension n'est pas remis en cause;
- d'être accessoires en ce qu'elle vise uniquement la modification de la teinte de châssis;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite;

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

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

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

**Avis FAVORABLE unanime et conditionnel** de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au plan particulier d'affectation du sol, articles n°I.B et n°I.E 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 19/04/2023**  
**objet n° 03**

**Dossier 16-46749-2022 - Enquête n° 049/2023**

**Demandeur : S.P.R.L. SECTEUR OUEST c/o Monsieur Corentin Jongen**

**Situation : Avenue Latérale 9**

**Objet : rehausser un immeuble sur 2 niveaux en vue d'y aménager un logement supplémentaire de 2 chambres en duplex, changer l'affectation de l'atelier arrière au rez-de-chaussée afin d'y aménager des espaces de vie et jardin attenant et agrandir le logement existant du 1<sup>er</sup> étage**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46749-2022 introduite, en date du 25/11/2022, par la S.P.R.L. SECTEUR OUEST c/o Monsieur Corentin Jongen;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à rehausser un immeuble sur 2 niveaux en vue d'y aménager un logement supplémentaire de 2 chambres en duplex, changer l'affectation de l'atelier arrière au rez-de-chaussée afin d'y aménager des espaces de vie et jardin attenant, et agrandir le logement existant du 1<sup>er</sup> étage sur le bien sis avenue Latérale 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 la prescription générale 0.12 du PRAS : modification totale ou partielle d'un logement en zone d'habitation;
- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
  - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction);
  - dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant);
  - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne);

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 13/03/2023 au 27/03/2023 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

25/11/2022 : dépôt de la demande;

05/01/2023 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

03/02/2023 : réception des compléments;

30/03/2023 : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

06/03/2023 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;

13/03/2023 au 27/03/2023 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

19/04/2023 : 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 06/03/2023, et sera rendu en cours de procédure;

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 06/03/2023;

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 :**

- L'immeuble mixte de commerce, atelier et logements est implanté en ordre fermé et à l'alignement le long de l'avenue Latérale, non loin du carrefour formé avec la chaussée de Waterloo, située à l'Est;
- Le bien faisant l'objet de la demande présente un gabarit principal R + 2 couvert par une toiture plate et abritant un commerce ainsi que 1 logement de 3 chambres réparti en duplex. Un bâtiment arrière abrite un atelier;
- Le jardin paysager se développe au Nord, et vient en butée contre un terrain situé en amont et bâti par 2 immeubles en intérieur d'îlot;
- L'immeuble voisin de gauche (n° 11) présente 2 niveaux de plus et la parcelle est bâtie sur toute sa profondeur;
- La parcelle voisine de droite (n° 7) n'est pas bâtie à rue mais compte une construction en fond de parcelle;
- Le terrain faisant l'objet de la demande fait face au site du chemin de fer et la trémie de la gare de Vivier d'Oie;

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

- Transformer l'atelier arrière en espaces d'habitation afin de les joindre au logement réduit au 1<sup>er</sup> étage;
- Aménager un logement au 2<sup>ème</sup> étage en lieu et place des espaces de nuit du logement initial réparti en duplex;
- Rehausser l'immeuble de 2 niveaux afin d'accueillir un logement supplémentaire;
- Conserver le commerce au rez;
- Proposer des aménagements paysagers du jardin destiné au logement duplex inférieur;

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

- Le projet tire parti du pignon en attente sur la gauche afin d'y inscrire 2 étages supplémentaires et densifier de manière équilibrée l'immeuble existant;
- Le projet propose l'aménagement de 3 logements présentant de belles qualités d'habitabilité;
- Le jardin sera dédié à un logement alors qu'en situation existante il est accessible via l'atelier arrière;
- Les options du projet proposent un immeuble très qualitatif;

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

- en matière de programme :
  - le projet prévoit l'aménagement de 2 logements dont une unité de 3 chambres à coucher ayant un accès direct vers le jardin;
  - un nouveau logement de 2 chambres à coucher se logera dans le volume en extension de toiture;
  - un plus petit logement de 1 chambre sera aménagé au 1<sup>er</sup> étage en lieu et place des espaces de nuit du logement existant;
  - l'atelier arrière est supprimé, mais le commerce à l'avant est conservé afin de maintenir un programme mixte aux abords de la gare ferroviaire;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - le projet consiste principalement en une rehausse élégante de l'immeuble sur 2 niveaux, le long du pignon en attente de gauche, de sorte à rééquilibrer l'ensemble bâti dans les perspectives de la rue;
  - le suppression de la corniche débordante complexifie la lecture de l'ensemble et ne facilite pas la transition typologique ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - chaque logement disposera d'un espace extérieur sous forme de terrasse ou de jardin;
  - la toiture plate de l'ancien atelier sera percée de 3 coupoles afin d'améliorer l'apport d'éclairage naturel des espaces de vie du logement inférieur. Toutefois, il y a lieu de prévoir un aménagement paysager pérenne au droit de cette toiture plate ;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - l'immeuble ne dispose pas de garage mais le projet prévoit l'aménagement d'un espace pour vélos au sein du vaste hall d'entrée afin de favoriser les modes de déplacement actifs;
  - l'immeuble est situé à proximité directe de la gare ferroviaire du Vivier d'Oie et de la chaussée de Waterloo, laquelle est relativement bien desservie en transports en commun;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :

- le demande est muette quant au réseau d'évacuation des eaux de pluie. Néanmoins, l'ampleur du projet n'entraîne pas l'application du Règlement Communal relatif à la gestion des eaux de pluie. Toutefois, au vu des enjeux climatiques, et des options poursuivies par le projet, il s'indique de prévoir une citerne de récupération des eaux de pluie dans le jardin;
- en matière d'aspects patrimoniaux et architecturaux :
  - le projet respecte la nomenclature et les aspects patrimoniaux de la maison existante, et propose une rehausse de l'immeuble cohérente avec son environnement bâti tout en opérant une transition typologique répondant aux objectifs de développement durable;

**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 - Dérogations cumulées relative à la rehausse de l'immeuble :
  - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction);
  - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne);
  - dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant) :
    - Le projet engendre une légère dérogation relative à la hauteur de façade afin de pouvoir inscrire des espaces de vie confortables au sein de la rehausse le l'immeuble. Les raccords sont harmonieux et peuvent s'envisager de par la transition de typologie proposée;
    - La création du dernier Duplex restera dans un gabarit moyen sur base des gabarits voisins dans la rue. La dérogation est demandée sur base de la règle du RRU de ne pas dépasser de plus de 3m le gabarit, le plus petit, mitoyen. La parcelle de droite, soit le numéro 7, n'est pas construite pour le moment et constitue une dent creuse dans les perspectives de la rue. Le projet propose la création d'un duplex (3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> étages) et de créer avec un habillage différent, bois, que l'existant pour couper l'effet de hauteur du pignon apparent;
- En ce qui concerne le motif d'enquête, relatif à l'application la prescription générale 0.12 du PRAS - modification totale ou partielle d'un logement en zone d'habitation :
  - Le projet propose un programme de 3 logements présentant de belles qualités d'habitabilité et des espaces extérieurs, pour cet immeuble implanté à proximité des réseaux de transports en commun;
  - Le projet conserve la mixité de fonctions au sein de l'immeuble;

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

- Conserver la corniche débordante en façade avant et restituer ses éléments patrimoniaux ;
- Aménager une toiture verte au droit de l'ancien atelier ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que l'extension de l'immeuble et l'adaptation du projet peuvent s'envisager ;
- d'être accessoires en ce que le projet sera davantage intégré à son environnement tant bâti que paysager ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite ;

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

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

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

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

**Avis FAVORABLE** unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au règlement régional d'urbanisme, articles n°4, n°5 et n°6 – et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 126/1 ou 191 du CoBAT.



**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 19/04/2023**  
**objet n° 04**

**Dossier 16-46855-2023 - Enquête n° 050/2023**

**Demandeur : Monsieur Thierry de Le Hoye**

**Situation : Rue de Huldenberg 14**

**Objet : mettre en conformité la construction d'une véranda, l'aménagement des combles, la suppression du garage au profit d'un bureau privatif et accessoire au logement et réaménager la zone de recul en espace paysager**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46855-2023 introduite, en date du 01/02/2023, par Monsieur Thierry de Le Hoye;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité la construction d'une véranda, l'aménagement des combles, la suppression du garage au profit d'un bureau privatif et accessoire au logement et réaménager la zone de recul en espace paysager sur le bien sis rue de Huldenberg 14;

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° 8bis WOLVENBERG (A.R. 16.09.1960) 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 des indications au plan qui prescrit "zone constructible", en ce que l'annexe induit un dépassement de la zone constructible (profondeur 10m);

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 13/03/2023 au 27/03/2023 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *la maison fait partie d'un ensemble de 4 maisons, dessinées par un seul architecte, Pierre Debouck, qui a habité la maison jumelle et miroir du n°12;*
- *la suppression du garage pour une pièce habitable induit des dérogations au Règlement Régional d'Urbanisme et qualités d'habitabilité faibles;*
- *l'aménagement de la zone de recul, rompt l'harmonie, le mur en gabion induit perte d'éclaircement;*
- *si accepté, alors prévoir des matériaux similaires et pas de gabion;*
- *la véranda en façade arrière, ne peut être construite en zone de cours et jardins, déroge au PPAS et elle ne respecte pas le Code Civil (article 679) car en surplomb du jardin ( ??? )*

Considérant que la demande déroge également à l'article 4 du Titre II du règlement régional d'urbanisme (hauteur sous plafond), 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 :**

01/02/2023 : dépôt de la demande;

06/03/2023 : accusé de réception d'un dossier complet;

13/03/2023 au 27/03/2023 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

19/04/2023 : 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 06/03/2023 et émis le 24/03/2023 et joint à la demande - pas de conditions de modifications;

### **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 compose de petites maisons unifamiliales construites suite à l'entrée en vigueur du PPAS n°8 et 8bis;
- La maison unifamiliale concernée par la demande a été construite suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-17931-1955, pour la construction de deux maisons au n° 12 et au n°14;
- Elle est de gabarit rez en bel-étage + 1 + toiture, la façade est en briques de ton rouge-brun et la toiture également;
- Les deux maisons jumelées, ont conservé leurs menuiseries en bois de ton blanc, au niveau de leurs façades avant;
- Vers la fin des années 1990, une véranda a été construite au n°14 et un auvent a été posé récemment au n°12, tous deux sans l'obtention d'un permis d'urbanisme;
- Suivant le reportage photographique, disponible sur Google, le garage ainsi que la porte ont été supprimés, en situation de fait, au profit de l'aménagement d'un bureau et la zone de recul a été transformée en espace de parking extérieur;
- Plusieurs habitations, dans ce tronçon de la rue, comportent des annexes, ces dernières restant comprises dans la profondeur maximale de 10m;
- Le jardin est entièrement végétalisé et en pleine terre;

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

- Le programme de mettre en conformité la construction d'une véranda datant des années 1990, la suppression du garage au profit d'un espace de bureau privatif, accessoire au logement et l'aménagement d'une chambre dans les combles;
- Par ailleurs, la demande porte également sur le réaménagement de la zone de recul, servant de parking extérieur, suite à la suppression du garage, en un espace paysager avec le maintien d'un accès piétonnier vers l'espace de bureau;

#### **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 du bureau au sous-sol peut être envisagé, malgré la dérogation à l'article 4 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, la faible hauteur sous-plafond, à savoir 2,19m, considérant le remplacement de la porte de garage par une baie vitrée, offrant un bel apport en éclairement naturel, pour autant que la pente de garage soit maintenue;
  - d'autant plus qu'il s'agit d'un espace supplémentaire au profit de l'habitation, permettant de s'adapter à l'évolution des pratiques de travail et du télétravail;
  - cet espace est accessible, via la zone de recul d'une part et d'autre part via l'habitation;
  - cependant cet espace ne peut en aucun cas constituer un bureau distinct de l'habitation principale et doit impérativement rester accessoire au logement principal;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - la construction de la véranda dans les années 1990 a induit une dérogation au PPAS, par rapport à la zone constructible et la profondeur prévue au plan, à savoir de 10m;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - la suppression de l'espace de parking extérieur, en infraction, est souhaitable et l'aménagement paysager proposé est qualitatif, pour autant que cette zone serve uniquement à la plantation;
  - afin de limiter l'accessibilité de cette zone à tout autre aménagement, il y a lieu, et conformément au PPAS, de restituer un muret à l'alignement d'une hauteur de maximum 75cm, dans les matériaux prévus par le PPAS;
  - cependant, la pente doit être conservée, afin de garantir une luminosité maximale pour l'espace de bureau et maintenir la lecture des maisons jumelées ;
  - dès lors, il y a lieu de prévoir des murets à l'alignement en pierres naturelles et briques de parement;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - bien que l'habitation ne comporte plus d'espace de parking pour un véhicule à moteur de 4 roues, des vélos peuvent aisément être descendus, via l'accès, vers le sous-sol;
- quant aux autres aspects propres à la demande :

- bien que le PPAS ne précise pas le matériau des menuiseries, il peut être considéré qu'à l'époque de son entrée en vigueur, le PVC n'existait pas;
- il est à noter qu'actuellement, le PVC est considéré comme un matériau peu écologique et non pérenne et que lors d'un prochain remplacement, il y a aura lieu de proposer du bois de ton banc, à l'instar des menuiseries qui ont été maintenues;
- en ce qui concerne l'harmonie entre les deux maisons jumelées, n°12 et n°14, la modification de la porte de garage, l'impact est peu significatif, considérant que les proportionnalités des façades sont conservées et pour autant que la pente soit maintenue;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de l'article 126§11 du CoBAT - Dérogation à un PPAS :
  - La véranda est implantée dans l'emprise de la terrasse existante et n'induit pas davantage d'imperméabilisation de la parcelle;
  - Celle-ci reste limitée au rez-de-chaussée et n'a pas d'impact sur la parcelle mitoyenne de gauche, n°12, considérant qu'au n°12, une verrière a été installée récemment;
  - Cependant la facture de cette véranda, en PVC de ton blanc, est peu pérenne, et peu qualitative et est sans doute vouée à être remplacée ultérieurement et dans ce cas, une nouvelle demande de permis d'urbanisme devra être introduite;

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

- Maintenir la pente tout en restituant la pleine terre et végétaliser la zone, hors chemin d'accès piétonnier, avec des espèces arbustives, afin de retenir les terres;
- Proposer un muret de 75cm maximum, en pierres naturelles, à l'alignement au droit de la zone plantée;
- Indiquer au niveau des plans, que lors d'un prochain remplacement de châssis, ceux-ci devront être en bois ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé;
- d'être accessoires en ce qu'il ne s'agit que de murets et matériaux de murs de soutènement à l'alignement et en zone de recul;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le matériau des murs et murets doit être conforme au PPAS;

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, avec octroi de dérogations au plan particulier d'affectation du sol et au Titre II du 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 19/04/2023**  
**objet n° 05**

**Dossier 16-46845-2023 - Enquête n° 048/2023**

**Demandeur : Madame Nadine Vanfroyenhoven**

**Situation : Rue du Bourdon 358**

**Objet : démolir une veranda couverte par une toiture à versants et reconstruire une extension couverte par une toiture plate**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46845-2023 introduite, en date du 27/01/2023, par Madame Nadine Vanfroyenhoven;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à démolir une veranda couverte par une toiture à versants et reconstruire une extension couverte par une toiture plate sur le bien sis rue du Bourdon358;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°46bis - Fond de Calevoet - approuvé par AGRBC en date du 17/10/1996, et y déroge;

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
  - art. O.B.d : matériaux de façade et de toiture (annexe);
  - art. O.B.m : pente de toiture (annexe);
  - O.B.n : largeur d'annexe;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 13/03/2023 au 27/03/2023 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 :**

27/01/2023 : dépôt de la demande;

13/03/2023 : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

06/03/2023 : accusé de réception d'un dossier complet;

13/03/2023 au 27/03/2023 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

19/04/2023 : 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 principalement bâti de maisons d'habitation unifamiliales en ordre ouvert ou semi-ouvert;
- Le terrain faisant l'objet de la demande est implanté le long de la rue du Bourdon, dans le tronçon compris entre la gare de Moensberg et la gare de Linkebeek. Il compte une construction implantée sur un talus, jumelée en mitoyenneté de droite, ainsi qu'un garage indépendant sur la gauche et des constructions en fond de parcelle;
- La maison faisant l'objet de la demande dispose d'un garage au sein de la maison, tandis que la maison voisine jumelée a supprimé ce garage et a installé une zone de stationnement à l'avant de l'immeuble, sans autorisation préalable;

**Considérant que le permis d'urbanisme n° 16-43414-2017 a autorisé les actes et travaux suivants :**

- La démolition et la reconstruction d'une extension à l'arrière;

- L'élargissement de la zone d'accès au garage;
- La modification de l'escalier menant à l'entrée de la maison;

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

- La démolition de l'annexe existante et son remplacement par un volume de même emprise et couvert par une toiture plate non accessible;

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

- L'extension arrière améliore les qualités d'habitabilité des espaces de vie situés au rez-de-jardin. Cette extension s'inscrit en mitoyenneté avec la maison voisine de droite et permet de conserver de belles proportions de jardin orienté à l'Est;

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

- en matière de programme :
  - la nomenclature de la maison d'habitation unifamiliale est conservée et ses qualités d'habitabilité sont améliorées en offrant davantage de connexions vers le jardin pour des espaces de vie généreux;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - l'extension s'implante sur l'emprise de la construction existante et prévoit une toiture plate non accessible;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - les aménagements paysagers sont conservés et le traitement de la zone de recul respecte la situation existante de droit;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - la maison dispose de 2 garages privés;
  - la zone de recul présente, sur les plans, un véhicule. Elle ne peut être considérée comme une zone de stationnement;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
  - les infrastructures existantes sont conservées et l'ampleur de la demande n'engendre pas l'application du Règlement Communal d'Urbanisme relatif à la gestion des eaux de pluie. Toutefois, au vu des enjeux climatiques et de la reconstruction de l'annexe conséquente, il y a lieu de prévoir une citerne de récupération d'eaux de pluie sous cette construction;
  - au même titre, et en vue de ralentir la vitesse de percolation des eaux de pluie dans le réseau, il y a lieu de prévoir une toiture verte sur la nouvelle extension;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, relatif à l'application de l'article 126§11 du CoBAT - Dérogation à un PPAS :
  - art. O.B.d : matériaux de façade et de toiture (annexe) :
    - La toiture plate de l'extension du rez permet un aménagement paysager pérenne;
    - Cette option permet de maintenir la hiérarchie des volumes d'origine de la maison;
  - art. O.B.m : pente de toiture (annexe) :
    - La toiture de l'annexe est plate afin de pouvoir préserver la lisibilité des registres supérieurs de la façade arrière. Toutefois, vu ce qui précède et afin d'en améliorer l'esthétique, elle nécessite d'être verdurisée;
  - O.B.n : largeur d'annexe :
    - L'extension projetée s'implante en mitoyenneté, respectant les logiques constructives et permettant de conserver la zone latérale de gauche non bâtie;

**Considérant que la demande devra satisfaire aux conditions d'exécution suivantes pour répondre au bon aménagement des lieux :**

- Supprimer l'emplacement de stationnement en zone de recul;
- Prévoir une citerne de récupération d'eaux de pluie sous la nouvelle construction;
- Aménager une toiture verte pérenne au droit de la nouvelle extension;

**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.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 19/04/2023**  
**objet n° 06**

**Dossier 16-46671-2022 - Enquête n° 046/2023**

**Demandeur : Monsieur Antoine Cambier**

**Situation : Rue du Ham 42**

**Objet : régulariser la zone de recul**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46671-2022 introduite, suite au procès-verbal d'infraction n° PV U 2019/02 dressé le 12/03/2019, portant sur l'aménagement de la zone de recul en parking, en date du 21/09/2022, par Monsieur Antoine Cambier;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à régulariser la zone de recul sur le bien sis rue du Ham 42;

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° 57 - Quartier Saint-Job-Ham (A.R. 21/02/1989) 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 (cette dérogation n'a pas été sollicitée) :
  - non-respect de l'article n°III.2.2 - Zones de recul qui prescrit "a) Ces zones sont destinées à être aménagées en zones de verdure. Afin de réaliser des emplacements de parcage et des accès aux immeubles, des surfaces en dur (non plantées en engazonnées) y sont autorisées pour autant que leur largeur n'excède pas la moitié de la largeur de la parcelle et moyennant autorisation préalable du Collège des Bourgmestre et Echevins. b) Lorsque ces zones de recul sont surchargées d'un indice (G) au plan de destination, des garages peuvent y être réalisés moyennant autorisation préalable du Collège des Bourgmestre et Echevins. Ces garages sont soit recouverts d'une couche de terre arable d'une épaisseur de 0,50 m minimum, soit d'une terrasse accessible de 15 m<sup>2</sup> maximum. Le solde étant réservé aux plantations", en ce que suite à la suppression du garage, la zone de recul conserve du parking extérieur;
- 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 (cette dérogation n'a pas été sollicitée) :
  - non-respect de l'article n°11 - aménagement et entretien des zones de recul du Titre I du RRU qui prescrit "La zone de recul est aménagée en jardinet et plantée en pleine terre. Elle ne comporte pas de constructions sauf celles accessoires à l'entrée de l'immeuble tels que, notamment, les 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 comporte des emplacements de parking extérieur;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 13/03/2023 au 27/03/2023 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 :**

21/09/2022 : dépôt de la demande;

07/11/2023 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

06/03/2023 : accusé de réception d'un dossier complet;

13/03/2023 au 27/03/2023 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

19/04/2023 : 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 06/03/2023 et émis le 06/04/2023 et joint à la demande - pas de conditions de modifications;

### **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 compose de rangées de petites maisons unifamiliales, pour la plupart anciennes, ou d'immeubles à appartements de gabarit généralement limité de R+1 à R+3.
- Les constructions sont généralement implantées en recul par rapport à la voirie;
- La maison sur laquelle porte la demande, construite fin des années 1920, suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-3463-9-1928 pour dix maisons, est une maison à 3 façades de gabarit R+1+Toiture à versants;
- Elle a fait l'objet de diverses modifications dont la construction d'un garage en 1980 en façade avant implanté dans la zone de recul latéral de la maison et hors de la limite de construction délimitée par le PPAS qui a été approuvé postérieurement, en 1989 (permis d'urbanisme n° 16-28754-1980);
- Le permis n° 16-41372-2013 a autorisé l'extension de la maison, avec suppression du garage;
- En 2015, les travaux effectués par la STIB ont modifié le stationnement en voirie au droit de la maison, et le long de cette rive d'ilot ;
- Cependant la zone de recul a été entièrement réaménagé, avec un revêtement en graviers, en zone de parking extérieur pour plusieurs véhicules, et ce contrairement au permis d'urbanisme délivré;
- Les maisons mitoyenne et environnantes comportent la même typologie et sont sensiblement de même gabarit;

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

- L'aménagement d'une zone gazonnée d'environ 40m<sup>2</sup>;
- La prolongation de la haie existante de 60cm;

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

- Le programme prévoit d'améliorer la situation de fait de la zone de recul via des aménagements paysagers;

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

- La demande de permis d'urbanisme n° 16-41372-2013 a demandé la remise en pristin état de la zone de recul et de ce fait refusé tout stationnement aux motifs suivants :
  - En ce qui concerne le motif d'enquête concernant la dérogation au Règlement régional d'urbanisme, Titre 1, chapitre 4 abords – article 11 aménagement et entretien des zones de recul « la zone de recul ne peut être transformée en espace de stationnement » :
    - La zone de recul proposée laisse supposer une zone de stationnement en lieu et place d'un aménagement de jardinet planté.
    - Cet aménagement ne contribue pas au verdoisement de ce quartier.
    - De plus, cet aménagement pose un double problème : esthétique en ce que les voitures masquent le bas des façades et juridique en ce que le demandeur s'approprie indûment une portion d'espace public qui devrait rester disponible pour le stationnement de la voirie.
  - En conclusion :
    - Modifier l'aménagement de la zone de recul en proposant un aménagement davantage paysager, sans zone de stationnement ;
    - Supprimer la grille de l'ancien accès au garage et replanter une haie en front de voirie ; garder 1 seule entrée piéton ;
- Cependant, la zone de recul a été maintenue en espace de parking extérieur, dû au maintien d'un passage d'au moins 3m à l'alignement et le non-respect des conditions émises et du plan modifié introduit par le demandeur;

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

- Motif d'enquête relatif à l'application de l'article 126§11 du CoBAT - Dérogation à un PPAS, article III.2.2 – Zones de recul et dérogation à l'art.11 du RRU (aménagement de la zone de recul) :
  - Bien qu'améliorant légèrement la situation de fait d'une zone de recul servant uniquement à des emplacements de parking extérieur, l'aménagement tel que proposé maintient un emplacement de parking extérieur en zone de recul;
  - Suite à la suppression du garage dans la demande de permis d'urbanisme n° 16-41372-2013, l'espace doit redevenir public et ne peut être approprié et la zone de recul doit répondre aux dispositions et réglementations applicables du PPAS et du Règlement Régional d'Urbanisme;
  - En effet, suivant l'article III.2.2 du PPAS, la zone de recul, au plan, n'est pas surchargée d'un indice G et de ce fait la zone de recul doit être traitée en espace paysager;
  - Les indications du PPAS ne sont pas un droit acquis mais des indices de seuils extrêmes, pour autant que les autres règlements applicables soient respectés;
  - Par ailleurs, la sous-zone du PPAS, n° 1.2 indique pour les garages et parking, qu'un emplacement par logement est, soit intégré dans le volume de l'immeuble, soit dans les zones d'annexes prévues au plan. Considérant dès lors, que la zone de recul ne peut en aucun cas être construite pour l'aménagement d'un garage, cette zone ne peut être dédiée au parking ;
  - D'autant plus l'article 11 du Titre I qui interdit le stationnement au niveau des zones de recul;
  - Il est également à considérer que le permis d'urbanisme de 2013 a spécifiquement indiqué que cette zone de recul devait proposer un aménagement paysager sans zone de stationnement;
  - Il y a lieu de revenir à la stricte situation de droit, octroyé par le permis d'urbanisme n° 16-41372-2013 ;
  - Considérant, par ailleurs, que la dérogation au PPAS n'a pas été sollicitée, celle-ci ne peut qu'être refusée;

**Considérant qu'il y a lieu de remettre la zone de recul en pristin état par rapport à la dernière situation de droit tout en prolongeant la haie afin de ne maintenir qu'un passage maximal d'1,20m, la demande de régularisation ne peut être acceptée;**

**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 19/04/2023**  
**objet n° 07**

**Dossier 16-46889-2023 - Enquête n° 044/2023 - Article 177**

**Demandeur : ASBL Pouvoir organisateur des écoles Saint-Vincent de Paul, Notre-Dame/Wolvenberg et Saint-Joseph c/o Madame Ingrid Karelsen**

**Situation : Avenue Jean et Pierre Carsoel 4**

**Objet : Isoler la toiture d'une surépaisseur de 15 cm de la couverture et une rehausse du faîte de la toiture de ± 25cm et remplacer les tuiles et ardoises par des modèles et teintes identiques**

**AVIS**

**Contexte :**

Considérant que le bien se situe en zones d'équipement d'intérêt collectif ou de service public au plan régional d'affectation du sol (PRAS) arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001;

Considérant que le bien se situe au sein du PPA n°56 - Quartier Saint-Job-Carlo en zone de logements et/ou d'équipements d'intérêt collectif;

**Objet de la demande :**

Considérant que la demande consiste à isoler la toiture du bâtiment principal de l'école Notre-Dame/Wolvenberg d'une surépaisseur de 15 cm de la couverture et une rehausse du faîte de la toiture de ± 25cm et remplacer les tuiles et ardoises par des modèles et teintes identiques;

**Procédures et avis d'instance :**

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- Application de l'Article 126/11 du CoBAT : MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions : dérogation à l'Art. 6 Toiture (hauteur) du Titre I du RRU;

**Enquête publique :**

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 13/03/2023 au 27/03/2024 inclus, enquête pendant laquelle aucune réclamation n'a été émise;

**Motivation :**

Considérant que la demande porte sur la parcelle 2<sup>ème</sup> Division, Section D, n°294w, située avenue Jean et Pierre Carsoel 4 à Uccle;

Considérant que la demande concerne uniquement le bâtiment principal de l'école Notre-Dame/Wolvenberg, à savoir un bâtiment perpendiculaire à la rue, d'un gabarit R+2+T avec des hauteurs sous plafond conséquentes, sous une toiture à deux versants;

Considérant que le programme ne touche ni à la structure du bâtiment, ni à son implantation, ni à son affectation; que seule la toiture va être isolée;

Bien que n'étant repris sur aucune liste ou inventaire, le bâtiment existant présente de belles qualités architecturales et un intérêt patrimonial, de par son ancienneté, son style et la qualité de ses matériaux, notamment les tours de fenêtres en pierre;

Considérant que l'état de vétusté de la couverture de toiture implique un remplacement de celle-ci;

Considérant le constat de nombreuses infiltrations d'eau en divers endroits, de tuiles détachées, de zinguerie déficiente, ...;

Considérant que les réparations localisées et ponctuelles sont de plus en plus délicates à réaliser;

Considérant que le complexe toiture existant ne présente pas d'isolation;

Considérant que le remplacement de la couverture offre l'opportunité d'isoler la toiture par la méthode sharking (pose en "surtoiture" d'un isolant rigide);

Considérant que le projet propose une épaisseur d'isolant de 12cm en vue de rencontrer les normes PEB; que cette méthode permet de ne pas devoir intervenir sur la finition intérieure (plafond, plaque de plâtre, plafonnage, ...);

Considérant que ce choix implique cependant une surépaisseur de l'ordre de 15cm de la couverture et une rehausse du faîte de la toiture de ± 25 cm;

Considérant que ceci constitue une dérogation à l'Article 6 du Titre I du RRU en ce que la hauteur de la toiture dépasse de plus de 3 m la hauteur de la toiture du bâtiment mitoyen le plus bas;

Considérant que le bâtiment principal, dans son gabarit existant, est le bâtiment le plus haut de l'îlot;

Considérant dès lors que la rehausse de la couverture de 15 cm et la rehausse du faîte de la toiture de 25 cm ne fait que légèrement augmenter une dérogation existante depuis la construction du bâtiment;

Considérant que ces rehausses sont localisées entre les pignons existants et qu'elles ne seront donc pas visibles depuis l'arrière des maisons de la rue parallèle;

Considérant l'amélioration des performances énergétiques de ce bâtiment ancien et donc l'amélioration des conditions de vie des élèves de l'école;

Considérant dès lors que la dérogation est de minime importance, raisonnable et peut être accordée;

Considérant que le demandeur affirme dans sa note explicative que les matériaux sont choisis à l'identique des existants, tuiles et ardoises, en vue de conserver l'aspect actuel du bâtiment;

Considérant que les corniches en bois d'origine sont habillées, suivant la légende des plans, de panneaux HPL blancs; qu'il s'agit de panneaux de fibres de bois compressées, donc d'une résistance particulièrement élevée, rencontrant parfaitement la nécessité pour l'école de faciliter l'entretien de ses bâtiments; que la hauteur du bâtiment principal implique l'utilisation de matériel de levage onéreux; qu'il est préférable de placer un matériau dérivé du bois qui ne nécessite pas de devoir repeindre les corniches régulièrement plutôt que de placer du bois qui ne sera objectivement jamais repeint comme il devrait l'être;

Considérant donc que l'utilisation de ce matériau dans ce contexte particulier peut se concevoir;

Considérant par ailleurs, qu'en vue de rencontrer une recommandation du SIAMU (rapport M 2002 0435/7/BS/ac du 10/07/2019), la pose d'un exutoire de fumée en toiture est également prévu (à la place de la tabatière existante); qu'aucune objection n'est à signaler à ce sujet;

Considérant que le projet répond à une nécessité technique et de bien-être des élèves de l'école Notre-Dame/Wolvenberg; qu'il permet une amélioration considérable des performances énergétiques du bâtiment; qu'il s'intègre parfaitement à son contexte bâti et non bâti; qu'il n'est pas susceptible d'engendrer des nuisances pour son voisinage immédiat et qu'il répond au bon aménagement des lieux;

Considérant que le projet prévoit le maintien des châssis en PVC, ce qui ne s'intègre pas au cadre patrimonial du bâtiment. Il s'indique, lors d'un prochain remplacement, de prévoir des menuiseries en bois ;

**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 règlement régional d'urbanisme, article n°6 du Titre I.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 19/04/2023**  
**objet n° 08**

**Dossier 16-46877-2023 - Enquête n° 045/23 - Article 177**

**Demandeur : S.A. DROHME EXPLOITATION c/o Monsieur Michel CULOT**

**Situation : Chaussée de La Hulpe 51 - 53 et 61**

**Objet : Rénover les bâtiments 01, 02, 04 et 17. Maintenir leurs affectations en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public et en zone de commerce. Installer des grilles sous les gradins et en toiture. Aménager les abords des bâtiments**

**AVIS**

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