

Séance du 28 septembre 2022 / Zitting van 28 september 2022

ORDRE DU JOUR/DAGORDE

- 01) 140/22 - Demande de permis d'urbanisme n°16-46.465-2022  
Situation : Chaussée de Waterloo 1159E  
Demandeur : S.A. IMMOBRU - Monsieur Joachim Ceuppens  
(Etendre un immeuble mixte de commerce et d'un logement en vue d'en faire un immeuble mixte de commerce et trois logements)
- 02) 141/22 - Demande de permis d'urbanisme n°16-46.488-2022  
Situation : Chaussée de Saint-Job 460  
Demandeur : Madame Corinne Bricmaan  
(Remplacer le portail d'accès au garage + modifier l'aspect de la façade avant + transformer la façade arrière + aménager une terrasse et une porte d'accès à celle-ci au 1er étage + mettre en conformité les aménagements des abords (jardin) suite à de très gros problèmes de stabilité)
- 03) 138/22 - Demande de permis d'urbanisme n°16-46.468-2022  
Situation : Rue du Ham 121  
Demandeur : Monsieur Jean-Patrice Lelay et  
Madame Elisabeth Marie Chrétien  
(Rénover un immeuble de rapport)
- 04) 142/22 - Demande de permis d'urbanisme n°16-46.409-2022  
Situation : Rue Camille Lemonnier 119  
Demandeur : Madame Céline Lavenne  
(Mettre en conformité un studio situé au 3e étage d'un immeuble, suite à une modification de la répartition entre deux logements ainsi que la modification du châssis en façade avant)
- 05) 143/22 - Demande de permis d'urbanisme n°16-46.426-2022  
Situation : Moensberg 76  
Demandeur : Monsieur et Madame Jean-François Kenis et Marie Vanoost  
(Transformer l'esthétique de la façade avant et agrandir la maison)
- 06) 139/22 - Demande de permis d'urbanisme n°16-46.461-2022 (art. 102/1)  
Situation : Avenue du Prince d'Orange 6  
Demandeur : S.P.R.L. XAL PARTNERS - Monsieur Xavier Boutin  
(Modifier l'implantation d'un pool-house suite à l'obtention du permis d'urbanisme 16-46090-2021 (art.102/1))
- 07) 145/22 - Demande de permis d'urbanisme n°16-46.498-2022  
Situation : Avenue Dolez 257  
Demandeur : Monsieur et Madame Erik Duterne et Emmanuelle Poels  
(Rénover une habitation familiale existante + ajouter un volume arrière + abattre 4 arbres et replanter 4 arbres fruitiers)

---

Uniquement pour avis de la CC :

- 08) - Demande de permis d'urbanisme n°16-46.494-2022  
Situation : Avenue Adolphe Dupuich 30-32  
Demandeur : Monsieur et Madame Jérôme Stomboli et Virginie Meyer  
(Rénover et transformer une maison uni-familiale 4 façades)  
(Bien repris dans une zone de protection d'un bien classé - art.237§1er du CoBAT)
-

- 09) 146/22 - Demande de permis d'urbanisme n°16-46.493-2022  
Situation : Chaussée d'Alseberg 777-779-781  
Demandeur : SPRL JESSICA & GAETANO -  
M et Mme Pasquale Sciortino et Fortunata Sciarrotta  
(Créer un nouvel accès via le n°777-779 pour rejoindre le logement au n°781,  
réaménager ce logement et ce avec une extension en profondeur, modifier  
la façade avant, via l'agrandissement de baies et le changement de châssis  
et mettre en conformité la couverture totale de la parcelle)
- 10) 151/22 - Demande de permis d'urbanisme n°16-46.517-2022  
Situation : Avenue Hamoir 16  
Demandeur : S.P.R.L. Le Point Bleu - Monsieur Ran Marowitz  
(Créer une piscine et un abri de jardin)
- 11) 148/22 - Demande de permis d'urbanisme n°16-46.462-2022  
Situation : Dieweg 110  
Demandeur : Monsieur Emmanuel Frisch  
(Réaliser de nouvelles terrasses suspendues en façade arrière  
avec remplacement des châssis de fenêtres en façade avant et arrière  
et remplacer les garde-corps en façade avant)
- 12) 152/22 - Demande de permis d'urbanisme n°16-46.508-2022  
Situation : Avenue de Foestraets 64  
Demandeur : Monsieur David Ouattara  
(Mettre en conformité la construction d'une véranda)
- 13) 144/22 - Demande de permis d'urbanisme n°16-46.492-2022  
Situation : Rue Alphonse Renard 86  
Demandeur : Madame Anna Jung  
(Modifier le nombre de logements dans un immeuble à appartements : créer  
une unité de logement en fusionnant les deux appartements du 4ème étage)
- 14) 150/22 - Demande de permis d'urbanisme n°16-46.506-2022  
Situation : Chaussée de Waterloo 1245  
Demandeur : S.R.L. LD Finance - Monsieur Carlos De Meester  
(Transformer une imprimerie en maison uni-familiale)
- 15) 149/22 - Demande de permis d'urbanisme n°16-46.404-2022  
Situation : Chemin Avijl 38  
Demandeur : Madame Véronique Balance  
(Rénover une maison uni-familiale)

Fin de séance/Einde zitting

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 28/09/2022**  
**objet n° 01**

**Dossier 16-46465-2022 - Enquête n° 140/2022**

**Demandeur : S.A. IMMOBRU c/o Monsieur Christophe Rousseaux**

**Situation : Chaussée de Waterloo 1159E**

**Objet : étendre un immeuble mixte de commerce et d'un logement en vue d'en faire un immeuble mixte de commerce et trois logements**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46465-2022 introduite, en date du 18/05/2022, par la S.A. IMMOBRU c/o Monsieur Christophe Rousseaux;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à étendre un immeuble mixte de commerce et d'un logement en vue d'en faire un immeuble mixte de commerce et trois logements sur le bien sis chaussée de Waterloo 1159E;

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

**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 et s'y conforme;

**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 et s'y conforme;

**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;

**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°5 - hauteur de la façade avant qui prescrit "La hauteur de la façade avant de la construction en mitoyenneté ne peut : 1° être inférieure à celle de la hauteur de référence la plus basse; 2° être supérieure à celle de la hauteur de référence la plus élevée", en ce que la façade rehaussée est plus haute que le bien existant de droite et celui à construire de gauche;
  - non-respect de l'article n°6 - hauteur qui prescrit "ne pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës des constructions de référence", en ce que la rehausse dépasse le bien mitoyen existant le plus haut et le futur profil du bien mitoyen de gauche en cours de permis d'urbanisme;
  - non-respect de l'article n°6 - lucarnes 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 les deux lucarnes dépassent, en hauteur, cette mesure;

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 29/08/2022 au 12/09/2022 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

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

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

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

18/05/2022 : dépôt de la demande;

08/07/2022 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;

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

28/09/2022 : séance publique de la Commission de concertation;

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

Vu l'avis favorable conditionnel du SIAMU sollicité en date du 08/07/2022 et émis le 19/08/2022 et joint à la demande;

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

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

- La parcelle sur laquelle porte la demande est implantée en ordre fermé et à l'alignement, le long de la chaussée de Waterloo, dans le tronçon compris entre l'avenue Latérale au Sud et l'avenue Hamoir au Nord;
- Le quartier est mixte, présente des commerces au rez-de-chaussée et des logements aux étages des immeubles;
- Les gabarits et les typologies des constructions sont variés (R+1+T à R+4+T);
- La chaussée est passante, elle est desservie par la halte « Vivier d'oie - ligne 26 de la SNCB) et par plusieurs lignes de transports en commun qui desservent l'arrêt « Vivier d'Oie » (TEC - lignes de bus W et 365 et De Lijn - ligne de bus 136, STIB - terminus de la ligne de bus 43), et dispose, à proximité, d'une station Cambio, d'une station Villo! et d'une station de taxis;
- Sur ce tronçon, les parcelles sont fortement bâties, dont certains rez-de-chaussée voisins couvrant la profondeur des parcelles. Ces constructions en intérieur d'îlot sont couvertes de toit plat, à versant ou en profils « shed »;
- L'immeuble concerné par la demande date du début des années 1930 (suivant le reportage photographique Bruciel) et le permis d'urbanisme n° 16-35424-2002 a octroyé l'extension de la surface commerciale (agence bancaire);
- Actuellement l'agence bancaire a été remplacée par un magasin de photocopies et des enseignes non conformes ont été apposées au niveau de la façade;
- Le bien mitoyen de droite, n°1159D, est également un immeuble mixte de commerce et logement et comporte sensiblement la même profondeur. Il est cependant légèrement plus haut;
- La parcelle mitoyenne de droite, actuellement non bâtie, vient de se faire octroyer un permis d'urbanisme pour la construction d'un immeuble mixte de commerce et 3 logements;
- Le jardin est situé un niveau plus haut que la chaussée et est actuellement végétalisé et en pleine terre;

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

- Le programme prévoit l'agrandissement de l'immeuble, via l'ajout d'un étage et des extensions en façade arrière;
- La demande porte également sur la réduction de la surface commerciale et la division du logement existant afin de constituer 3 logements;

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

- L'ensemble des actes et travaux proposés, sont de nature à respecter la typologie de la bâtisse existante, tout en lui restituant ses caractéristiques d'origines et en proposant des logements qualitatifs et des espaces extérieurs bénéficiant d'aménagements paysagers;

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

##### **en matière de programme :**

- la mixité d'affectations est maintenue et l'immeuble comporte toujours une surface commerciale et propose 3 logements;
- la fonction commerciale, bien que réduite au profit du niveau inférieur du 1<sup>er</sup> duplex, est maintenue au rez-de-chaussée en partie avant et conserve son accès direct via la vitrine;

- les caves sont accessibles via les communs et il est proposé autant de caves privatives que de logements, ainsi que divers locaux techniques;
- un local vélo, d'une dimension cohérente pour le stockage de vélos pour 3 logements est accessible via l'entrée commune des logements, au niveau du rez-de-chaussée;
- les 3 logements son accessible via l'entrée privative existante;
- il est proposé 2 duplex de 2 chambres et un appartement d'une chambre, de sorte à assurer la continuité du logement le long de cet axe structurant;
- en matière de dérogation à l'article 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (éclairage naturel) :
  - la 2<sup>ème</sup> chambre du 1er duplex, située au niveau de la façade avant ne comporte pas la surface nette éclairante requise, 1,22m<sup>2</sup> au lieu de 2,16m<sup>2</sup>;
  - en effet cette pièces étant initialement occupée par la cuisine du logement unifamiliale;
  - cependant, il s'agit d'une chambre secondaire essentiellement utilisée de nuit et au regard du patrimoine à maintenir, la baie existante ne peut être modifiée au niveau de la façade avant, sans en dénaturer totalement sa typologie;
  - il est à noter, qu'un effort tout particulier au niveau de l'éclairage est apporté au niveau du niveau inférieur de ce duplex pour l'espace de séjour, au rez-de-chaussée, qui se situe partiellement enterré par rapport au jardin;
  - en effet de larges baies vitrées sont créées en épousant la forme naturelle du terrain, en plus du grand lanterneau ajouté au niveau de la toiture plate inaccessible;
  - cette proposition permet de créer un jeu d'ombre et de lumière intéressant et qualitatif au niveau de l'espace, tout en jouant avec la forme particulière du terrain, ce qui confère une typologie très particulière au sein de ce logement;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - la façade arrière est entièrement remodelée via des extensions aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages;
  - la terrasse sur l'extension octroyée en 2002 est réduite au profit de l'extension au 1<sup>er</sup> étage et celle-ci est réaménagée afin d'offrir un aménagement paysager plus qualitatif;
  - les extensions en profondeur restent comprises dans les gabarits de construction des biens mitoyens et ne génèrent aucune nuisance pour les parcelles voisines;
  - l'ajout d'un nouvel étage et la création de lucarnes induit des dérogations à l'article 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - la terrasse existante est partiellement revégétalisée et le jardin reste inchangé;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - l'habitation ne comporte aucun garage en situation existante;
  - l'espace de stockage des vélos et poussettes, en about de l'entrée commune des logements, comporte une surface cohérente avec le besoin et aisément accessible;
  - la zone est bien desservie en matière de transports en communs;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage et de performances énergétiques :
  - l'ensemble des nouvelles techniques sont installées afin de répondre aux normes actuelles en matière de performances énergétiques;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
  - le choix des matériaux et des teintes au niveau de la façade arrière, ne sont pas soumis à permis d'urbanisme et ne suscitent aucune objection;

**Considérant qu'au regard des différents motifs 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) :
  - les trois logements proposés, sont conformes aux prescriptions du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, hormis une dérogation quant à la surface nette éclairante pour l'une des chambres;
  - par ailleurs, les logements sont qualitatifs, proposent une ou deux chambres et comportent chacun des espaces extérieurs;
  - il est à noter que le logement unifamilial existant, au-dessus du commerce, ne proposait également qu'un programme de 2 chambres;
  - les transformations visent également l'amélioration des performances énergétiques et de la qualité des espaces habitables;

- considérant également la zone dans laquelle est située, la chaussée de Waterloo, une proposition de densification est compatible dans le contexte urbain environnant et ce tout en maintenant des logements de surfaces qualitatives;
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) :
  - l'ajout d'un niveau induit un dépassement de la hauteur du bien mitoyen de droite;
  - la parcelle de gauche n'est pas encore construite, le permis pour la construction d'un immeuble étant récemment délivré. Et même en considérant que cette construction soit effective, la hauteur de ce bien est également dépassée par le nouveau profil de construction projeté;
  - cependant, au regard de la skyline, au niveau de ce tronçon de la chaussée de Waterloo, en dent de scie et dont le front bâti comporte encore des parcelles non construites ou des passages vers le fond des parcelles, le dépassement en hauteur n'a que peu d'impact pour la lecture globale de cette partie de la chaussée;
  - d'autant plus que le dépassement du bâtiment déjà construit n'est que de 84 cm et se situe au niveau du faîte de la toiture;
- dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant) :
  - afin de conserver la lecture d'une architecture des années 1930, l'étage est rehaussé dans sa globalité, induisant de ce fait également une dérogation à l'article 5 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme concernant la hauteur des façades, et ce au sein d'une chaussée en pente descendante;
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (lucarnes) :
  - le profil de la toiture est dépassé d'une dimension légèrement supérieure à 2m pour les constructions des lucarnes;
  - ce dépassement est induit par la volonté de garantir une hauteur sous-plafond, au niveau des chambres, espaces habitables, de qualité, et ce tout en proposant des constructions répondant aux normes des performances énergétiques actuelles à atteindre, via une isolation conséquente;
  - ce léger dépassement, entre 10 et 15cm, n'est pas réellement perceptible depuis l'espace public et n'induit aucune gêne pour le bâti environnant;

**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'article 207 §3, du CoBAT : demande portant sur un bien inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier :
  - l'ajout du nouvel étage, se fait dans le même langage que la façade existante et propose un dédoublement simple du registre qui lui est inférieur;
  - la façade initiale est en brique de ton rouge/brun et la rehausse reprend la teinte des encadrements, l'enduit de ton blanc, tout en proposant un revêtement en brique émaillée de teinte blanche;
  - le nouveau balcon reprend le dessin de la ferronnerie du balcon existant;
  - bien que l'ensemble propose une lecture globale conforme à la situation originelle tout en respectant les proportions et les typologies, et que les enseignes non conformes soient déposées, le remplacement des menuiseries en bois de ton blanc par des nouveaux châssis en aluminium de teinte anthracite est peu cohérent avec la volonté initiale de restituer le patrimoine;
  - dès lors, il y a lieu de conserver le matériau et la teinte originelle et proposer le remplacement des châssis par de nouveaux châssis en bois et de teinte blanche;
  - cependant, la vitrine commerciale, peut proposer une typologie différente, considérant qu'elle fait partie du soubassement et que le bois ne peut garantir l'ouverture de la vitrine et peut de ce fait proposer de l'aluminium d'une teinte contrastée par rapport aux autres menuiseries;
  - afin de limiter l'impact dérogatoire de la hauteur de la toiture et privilégier l'intégration au sein du contexte bâti environnant, la nouvelle toiture doit également restituer la tuile originelle de teinte rouge/brun;
  - la teinte de la lucarne, doit de ce fait, également être revue et proposer une teinte moins contrastée;

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

- restituer des châssis en bois de ton plus nuancé permettant de conserver la lecture des détails, dont le dessin reste conforme à la typologie originelle, au niveau des étages de la façade avant;
- restituer des tuiles de tonalités rouge/brun au niveau de la toiture;
- proposer, pour la lucarne, une teinte cohérente et moins contrastée avec la teinte de la toiture;

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 teintes et de matériaux au niveau de la façade avant et de la toiture;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la typologie originelle doit être conservée;

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 des dérogations 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 28/09/2022**  
**objet n° 02**

**Dossier 16-46488-2022 - Enquête n° 141/22**

**Demandeur : Madame Corinne Bricmaan**

**Situation : Chaussée de Saint-Job 460**

**Objet : remplacer le portail d'accès au garage + modifier l'aspect de la façade avant + transformer la façade arrière + aménager une terrasse et une porte d'accès à celle-ci au 1<sup>er</sup> étage + mettre en conformité les aménagements des abords (jardin) suite à de très gros problèmes de stabilité**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46488-2022 introduite en date du 25/05/2022 par Madame Corinne Bricmaan;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à remplacer le portail d'accès au garage + modifier l'aspect de la façade avant + transformer la façade arrière + aménager une terrasse et une porte d'accès à celle-ci au 1<sup>er</sup> étage + mettre en conformité les aménagements des abords (jardin) suite à de très gros problèmes de stabilité sur le bien sis chaussée de Saint-Job 460;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n° 55 Quartier Saint-Job-Benaets, ayant fait l'objet d'un arrêté royal en date du 08/02/1989 et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

○ 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° IV.4.2.1 façades qui prescrit " D'une façon générale, pour toutes les façades visibles depuis les espaces publics les matériaux suivants sont autorisés :
  - les briques de parement de couleur brun rouge nuancé,
  - les cimentages et crépis peints dans des tons clairs.

Les panneaux en béton moulé sont interdits.

Seuls les vitrages clairs sont autorisés.

Les châssis et portes doivent être en bois.

Toutefois l'aluminium laqué est autorisé pour les vérandas et serres.", en ce que le projet prévoit de peindre les briques des façades en noir et de placer une porte d'entrée en aluminium thermo laqué;

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

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

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

25/05/2022 : dépôt de la demande;

14/07/2022 : accusé de réception d'un dossier complet

et demande d'avis des instances à consulter dans le cadre de la procédure :

- la CRMS;



- Infrabel;

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

28/09/2022 : séance publique de la Commission de concertation;

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

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

- l'avis de la CRMS sollicité en date du 14/07/2022 et émis le 17/08/2022 :

*"La Commission ne s'est pas opposée au projet mentionné sous-rubrique, mais elle demande de renoncer à la couleur noire projetée pour la façade avant et de privilégier une couleur claire et neutre, conformément à celle des autres maisons de l'alignement auquel elle appartient.";*

- l'avis d'Infrabel sollicité en date du 14/07/2022 et émis le 30/08/2022 :

*"En réponse à votre courrier du 30-08-2022, nous vous communiquons que nous n'avons pas d'objections à formuler au sujet de la demande en rubrique pour autant que la loi du 27-04-2018, dont copie en annexe, soit respectée. Aucune dérogation ne sera accordée.*

*Infrabel impose une clôture de 2,20m. de hauteur le long de son domaine.";*

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

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est mixte, en affectations de logement, commerce, entreprises et équipements;
- Dans ce quartier, la chaussée de Saint-Job est passante et desservie par la ligne de bus 43 de la STIB;
- La maison n°460 sur laquelle porte la demande se situe entre le pont du chemin de fer et le carrefour que forme la chaussée avec l'avenue Dolez, entre deux sentiers (chemin de Saint-Job);
- Elle présente un gabarit R+1+Toiture à versants et présente des façades en briques peintes en beige et des châssis en bois de teinte naturelle;
- Elle a fait l'objet d'une transformation et d'une extension en 2055 (permis d'urbanisme n°\_16-37045-2005) qui a autorisé l'implantation d'un garage en recul du côté gauche de la parcelle contre la façade latérale de gauche et qui a autorisé la construction d'une annexe en façade arrière;
- L'accès à l'entrée carrossable est privatisé dans la situation existante de droit par un portique bas en bois implanté entre des murets en briques. L'allée carrossable est limitée à 2,70m de large et est prévue en dalle gazon;
- En situation existante, un portique en bois nettement plus haut a été placé et les murets en briques n'existent pas;
- La parcelle présente un beau jardin mais orienté Nord en escalier et dont le fond du jardin jouxte le talus de la voie ferrée;
- La terrasse arrière a été agrandie et est réalisée en dalle de béton et est ceinturée par des murs de soutènements en béton;
- L'extension présente une toiture recouverte de gravier dans la situation existante de droit;

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

- La modification de l'aspect des façades par la mise en peinture de celles-ci en noir;
- La modification de la teinte des châssis par la mise en peinture de ceux-ci en noir;
- Le remplacement de la porte d'entrée en bois par une porte d'entrée en aluminium de teinte noire;
- La suppression du portail existant par un nouveau en aluminium thermolaqué noir;
- L'aménagement de nouvelles baies en façade arrière;
- L'aménagement d'une terrasse sur la plateforme de l'extension existante et la mise en place de garde-corps de teinte noir sur le pourtour de celle-ci;
- La mise en conformité des transformations réalisées au niveau du jardin afin de reprendre la poussée des terres et résoudre les problèmes de stabilité du terrain;

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

- en matière de programme :

- Le projet améliore les qualités d'habitabilité de cette maison en offrant :

- davantage de lumière par la mise en place de baies de fenêtres plus grandes en façade arrière;
- une terrasse au 1er étage davantage lumineuse que la terrasse implantée au rez-de-chaussée;

- en matière d'implantation et de gabarit :

- Le projet ne modifie pas le volume construit;

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

- En ce qui concerne le jardin :

- les photos jointes au dossier permettent de visualiser les troubles liés à la poussée des terres sur ce terrain fortement en pente et à proximité immédiate du chemin de fer;

- le jardin conserve une belle superficie perméable;
- les travaux réalisés peuvent être mis en conformité;
- En ce qui concerne la terrasse au 1<sup>er</sup> étage :
  - celle-ci se conforme au Code civil en matière de servitude de vue;
  - elle ne portera pas préjudices aux propriétés mitoyennes en ce qu'elle n'est accessible que par des chambres et ne sera qu'occasionnellement utilisée;
  - le garde-corps est d'ailleurs placé autour de celle-ci et limite sa superficie;
  - le solde de la plateforme non accessible doit être recouvert d'une finition esthétique telle que du gravier ou une toiture verte;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
  - La teinte noire des châssis pourrait s'envisager au sein de façades de teinte claire afin de marquer la différence entre les pleins et les vides et afin de modifier l'aspect de cette habitation de manière plus contemporaine;

**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 pour la dérogation à un PPAS et le non-respect de l'article n° IV.4.2.1 façades qui prescrit " D'une façon générale, pour toutes les façades visibles depuis les espaces publics les matériaux suivants sont autorisés : les briques de parement de couleur brun rouge nuancé, les cimentages et crépis peints dans des tons clairs. Les châssis et portes doivent être en bois. Toutefois l'aluminium laqué est autorisé pour les vérandas et serres.", en ce que le projet prévoit de peindre les briques des façades en noir et de placer une porte d'entrée en aluminium thermo laqué;

- En ce qui concerne la teinte des façades :
  - La teinte foncée pour les façades visibles depuis l'espace public ne peut pas s'envisager;
  - En effet, celle-ci obscurci trop l'espace public ce qui n'est pas souhaitable;
  - De plus, le choix de la teinte noire côté Sud n'est pas souhaitable par rapport au réchauffement climatique et aux incidences de l'élévation de la température en zone urbaine qu'il y a lieu de réduire et non d'augmenter;
  - La volonté de rendre la maison davantage contemporaine peut s'envisager mais doit tout de même s'intégrer dans son environnement (maisons en briques traditionnelles à proximité et zone verte en face) et ne pas créer un « effet coup de poing » : il y a lieu de proposer une alternative pour la façade avant et latérale afin de davantage s'inscrire dans la volonté du Plan Particulier d'aménagement du sol;
- En ce qui concerne la porte d'entrée et le portail en aluminium de teinte foncée :
  - Ceux-ci peuvent s'envisager car ils donnent une note contemporaine à la façade et le matériau choisi est pérenne et qualitatif;

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

- Proposer une teinte claire pour la façade avant et latérale afin de davantage s'inscrire dans la volonté du Plan Particulier d'Aménagement du Sol;
- Prévoir une finition esthétique pour les zones non accessibles de la plateforme au 1<sup>er</sup> étage (toiture verte ou gravillons);
- Se conformer à l'avis d'Infrabel;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est maintenu;
- d'être accessoires en ce qu'elles ne concernent que des aspects esthétiques;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce qu'il y a lieu de respecter davantage le prescrit du 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 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 les permis sont délivrés sous réserve des droits civils des tiers,

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

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 28/09/2022**  
**objet n° 03**

**Dossier 16-46468-2022 - Enquête n° 138/22**

**Demandeur : Monsieur Jean-Patrice LeLay et Madame Elisabeth Marie Chrétien**

**Situation : Rue du Ham 121**

**Objet : rénover un immeuble de rapport**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46468-2022 introduite, en date du 13/05/2022, par Monsieur Jean-Patrice LeLay et Madame Elisabeth Marie Chrétien;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à rénover un immeuble de rapport sur le bien sis rue du Ham 121;

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

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

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

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

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
  - non-respect de l'article n°IV.4.1.4 qui prescrit "*Eléments architecturaux en saillie ou en creux - Les éléments architecturaux en saillie ou en creux peuvent être autorisés pour autant que la surface occupée par ces volumes n'excède pas 30% de la surface totale de la façade, que la profondeur de ceux-ci n'excède pas 0,90 mètre, que leur largeur ne dépasse pas 60% du développement de la façade, qu'ils ne s'approchent pas à moins de 0,90 mètre des axes mitoyens, que la hauteur libre entre le trottoir et ceux-ci ne soit pas inférieure à 3,00 mètres, lorsque le front de bâtisse se confond avec l'alignement.*", en ce que la terrasse aménagée en façade arrière présente une profondeur supérieure à la limite autorisée par cet article;
  - non-respect de l'article n°IV.4.1.6 qui prescrit "*En toiture - Les lucarnes seront autorisées à raison de 2 maximum/5m de développement de façade; elles auront maximum 1,60 mètre de large.*", en ce que la lucarne aménagée en façade arrière présente une largeur supérieure à la limite autorisée par cet article;

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

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

13/05/2022 : dépôt de la demande;

11/07/2022 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;

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

28/09/2022 : séance publique de la Commission de concertation;

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 11/07/2022 et émis le 16/08/2022 et joint à la demande;

**MOTIVATION DE L'ACTE**

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat résidentiel construit en ordre fermé;

- Dans ce quartier, la rue du Ham est une ancienne voirie, bordée de maisons mitoyennes et de maisons à appartements avec des annexes construites en intérieur d'îlot;
- Elle se caractérise par une architecture simple, non sophistiquée et évolutive au cours des années, par un assemblage de différents volumes suivant les nécessités;
- La parcelle cadastrée Section D, n°428R, sur laquelle porte la demande présente une superficie de 239m<sup>2</sup> où s'implante une maison à l'alignement et un espace de jardin orienté sud;
- Un sentier public s'est développé le long de la façade latérale gauche de la maison;
- La maison n°121 sur laquelle porte la demande présente :
  - une typologie trois façades dont la façade latérale gauche ne présente pas d'ouverture et est longée par un setier public;
  - un gabarit R+1+toiture à versants;
  - une largeur de façade à front de rue de 11,90m;
  - un rez-de-jardin qui se trouve au niveau du sous-sol;
- La date de la construction de la maison est inconnue;
- Toutefois, le permis d'urbanisme 16-21971-61 a autorisé une transformation de la façade avant; Les plans introduits à cette époque nous indique qu'il y existait :
  - des caves aménagées au sous-sol;
  - un appartement situé au rez-de-chaussée;
  - un second appartement situé au premier étage;
  - un grenier situé sous les combles;
  - un volume annexe, implantée en façade arrière, le long du mitoyen droit, contenant des toilettes; Selon les plans, cette annexe est à démolir;
  - une terrasse et un escalier, implantés en façade arrière, liant le niveau du rez-de-chaussée au niveau du jardin;
  - un grand jardin avec une porte permettant un accès à la servitude;
- Aujourd'hui, cette maison a subi quelques modifications :
  - la terrasse et l'escalier situés en façade arrière ont été démolis;
  - l'annexe est conservée et contient toujours les toilettes;
  - la maison contient toujours deux appartements; Toutefois, l'appartement situé au premier étage s'est étendu sur une partie des combles, devenant ainsi un duplex;
- La maison de droite (n°119) a fusionné avec la maison n°117, elle présente toutefois un développement de façade et une hauteur plus petite que la maison faisant l'objet de la demande;
- La maison de gauche (n°125) présente également une hauteur plus petite que la maison concernée par la demande;

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

- Réaménagement d'un duplex 4 chambres (1<sup>er</sup> étage et combles);
- Réaménagement de l'appartement une chambre situé au rez-de-chaussée;
- Construction de deux terrasses en façade arrière;
- Aménagement de deux loggias en façade arrière;
- Construction d'une lucarne en façade arrière;
- La pose de nouvelles baies en aluminium de teinte foncé;

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

- Le programme reste inchangé, toutefois, un réaménagement intérieur sera effectué avec des modifications de structure (perçement dans le mur porteur et installation de colonnes);

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

- La demande vise à réaménager les deux appartements existants, tout en conservant le garage. Afin d'apporter une amélioration à la situation existante, elle modifie l'agencement des locaux en perçant dans les murs porteurs et aménage des espaces extérieurs en façade arrière;
- Ces modifications peuvent s'envisager au regard d'une amélioration en terme de circulation intérieure dans les appartements, de qualité des espaces et en terme de confort;

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

- en matière de dérogation au titre II du Règlement Régional d'Urbanisme :
  - Ce nouveau projet déroge à l'article 3 - Normes minimales de superficie qui prescrit "4° pour la première chambre à coucher, 14 m<sup>2</sup> :
    - L'appartement à une chambre, situé au rez-de-chaussée, présente des espaces généreux, toutefois la chambre principale de 12,66m<sup>2</sup> au lieu de 14m<sup>2</sup>;

- Le duplex à quatre chambres respecte les normes minimales d'habitabilité en terme superficie sauf pour la chambre principale qui présente une superficie de 11,56m<sup>2</sup> au lieu de 14m<sup>2</sup>;
- Toutefois, ces dérogations peuvent s'envisager au regard du respect de la typologie architecturale de maison et du maintien des lignes directrices composant la façade arrière;
- Il y a également une dérogation à l'article 10 - Eclairage naturel qui prescrit "La superficie nette éclairante est de minimum 1/5ème de la superficie plancher. Pour les locaux habitables dont la surface éclairante est située dans le versant de la toiture, cette superficie nette éclairante est fixée à minimum 1/12ème de la superficie plancher" en ce que la superficie nette éclairante du bureau (1,37m<sup>2</sup>) est inférieur à 1,85m<sup>2</sup>. Les chambres secondaires du duplex présentent une superficie nette éclairante de 0,69m<sup>2</sup> au lieu de ±0,90m<sup>2</sup>;
- Le bureau, situé au premier étage, est éclairé par une fenêtre, située que la façade avant; Considérant que la façade avant ne subit aucune modification et qu'il y a lieu de préserver son jeu de plein et de vide, cette dérogation peut s'envisager;
- Toutefois, les chambres, situées sous les combles, sont éclairées par des fenêtres de toit qu'il y a lieu de modifier afin de respecter cet article, lors de la rénovation de la toiture ;
- en matière de programme :
  - La demande prévoit de rénover les appartements de la maison comme suit :
    - Le sous-sol contiendra toujours des caves, la demande prévoit d'aménager un local poubelle sous l'escalier principal;
    - L'appartement à une chambre, situé au rez-de-chaussée, sera réaménagé avec un sas d'entrée, un séjour aménagé en façade avant et une cuisine aménagée en façade arrière; Les espaces de nuit (chambre et salle de bain) seront également aménagés en façade arrière;
    - La démolition des cloisons ainsi que le percement dans les murs porteurs a contribué à une amélioration à l'agencements des pièces et à son confort;
    - Le duplex à quatre chambres, situé au premier étage et sous les combles, sera réaménagé en ce que les espaces de vie se situeront au premier étage et les espaces de nuit s'implanteront sous les combles;
    - Cette séparation permet une lecture plus claire des espaces composant l'appartement;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - Une lucarne sera aménagée en façade arrière de la maison afin d'apporter de la hauteur et de la lumière naturelle;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - La demande prévoit d'aménager une terrasse au premier et une autre au second étage, le long de l'annexe;
  - Elles seront entourées par un garde-corps en aluminium de couleur sombre;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - Le garage existant est conservé;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
  - La demande prévoit d'aménager de nouvelles baies (aluminium de couleur sombre) en façade arrière et de créer un lien direct avec les nouvelles terrasses en aménageant une loggia au rez-de-chaussée et au premier étage;
  - L'installation des baies en façade arrière peut s'envisager car elles contribuent au respect des normes d'habitabilité et offrent un style moderne à la 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 :
  - non-respect de l'article n°IV.4.1.4 qui prescrit "*Eléments architecturaux en saillie ou en creux*" :
    - Les deux terrasses situées en façade arrière dérogent à cet article en ce qu'elles présentent une profondeur entre 0,81m et 1,58m au lieu de 0,90 maximum;
    - Toutefois, cette dérogation peut s'envisager car ces terrasses créent un lien visuel avec le jardin et offrent un espace extérieur aux logements;
  - non-respect de l'article n°IV.4.1.6 qui prescrit "*En toiture*" :
    - La lucarne, aménagée en toiture, déroge à cet article car elle présente une largeur de 7,02m (≥1,50m);
    - Toutefois, cette dérogation peut être acceptée au regard de la qualité des logements proposés par la demande ainsi qu'à sa contribution au respect des normes d'habitabilité;

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 n°57 articles n° n°IV.4.1.4 et IV.4.1.6.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 28/09/2022**  
**objet n° 04**

**Dossier 16-46409-2022 - Enquête n° 142/22**

**Demandeur : Madame Céline Lavenne**

**Situation : Rue Camille Lemonnier 119**

**Objet : mettre en conformité un studio situé au 3<sup>ème</sup> étage d'un immeuble, suite à une modification de la répartition entre deux logements ainsi que la modification du châssis en façade avant**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46409-2022 introduite, en date du 15/04/2022, par Madame Céline Lavenne;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité un studio situé au 3<sup>ème</sup> étage d'un immeuble, suite à une modification de la répartition entre deux logements ainsi que la modification du châssis en façade avant sur le bien sis rue Camille Lemonnier 119;

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 totale ou partielle d'un logement;

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

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

15/04/2022 : dépôt de la demande;

30/05/2022 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

24/06/2022: réception des compléments;

18/07/2022 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;

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

28/09/2022 : séance publique de la Commission de concertation;

**CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES**

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 18/07/2022 / 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 essentiellement résidentiel et ce tronçon est composé d'immeubles à appartements;
- L'immeuble n°119, a été construit début des années 1960, suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-21815-1961, en recul par rapport à l'alignement et avec un gabarit R + 4 avec toiture plate;
- Il fait partie d'un ensemble de 3 immeubles dont les façades constituent une unité visuelle;
- En situation de droit, le 3<sup>ème</sup> étage est composé d'un appartement à droite et un appartement à gauche, chacun d'une chambre;
- En situation de fait, l'appartement de droite, à annexé la chambre ainsi que l'espace de la cuisine de l'appartement de gauche, et ce avec modifications structurelles;

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



- Le programme prévoit de mettre en conformité la modification de la répartition de logements, uniquement pour le studio au 3<sup>ème</sup> étage gauche;
- La demande porte également sur la mise en conformité du remplacement des châssis en façade avant;

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

- La demande ne porte que sur le studio de gauche et considérant les modifications structurelles au niveau du logement de droite, il y a lieu de mettre en conformité la situation pour l'ensemble du plateau;
- Considérant, que la présente demande ne doit pas être dépendante des intentions du propriétaire de l'autre appartement, celle-ci sera analysée sur base uniquement des documents transmis, dans l'attente de la mise en conformité de l'appartement de droite;
- Pour ce faire, une mise en demeure sera prochainement envoyée au propriétaire de l'appartement de droite;
- Par ailleurs, considérant que pour les deux logements, les normes d'habitabilités sont respectées, la nouvelle répartition pourrait, à l'issu des deux permis d'urbanisme être octroyée;
- En ce qui concerne le studio :
  - En situation existante de fait, l'annexion de la chambre et de la cuisine au profit de l'autre appartement, a induit une surface restante de séjour de 18,80m<sup>2</sup>, 3,50m<sup>2</sup> de hall et 5,40m<sup>2</sup> pour une salle de bain;
  - Afin de mettre en conformité cette réduction de surface et garantir un studio conforme aux prescrits du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, l'espace a été entièrement revu afin de garantir un espace de séjour d'au moins 24m<sup>2</sup>, avec un bloc salle-de-bain et cuisine, situé dans le fond et en garantissant un espace de séjour entièrement dégagé vers les ouvertures de la façade avant;
  - Cependant, l'annexion de chambre au profit de l'autre appartement, à induit un studio mono-orienté en façade avant;
  - Cette configuration est peu qualitative mais permet de garantir la sécurité des occupants en maintenant une évacuation vers l'avant;
- En ce qui concerne les menuiseries en façade avant :
  - À l'instar de l'ensemble de l'immeuble, les menuiseries ont été remplacées par des menuiseries en pvc et ce avec modification des divisions;
  - Bien que l'ensemble de la façade soit restée uniforme, il y a lieu d'introduire la mise en conformité pour l'ensemble de l'immeuble;

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.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 28/09/2022**  
**objet n° 05**

**Dossier 16-46426-2022 - Enquête n° 143/22**

**Demandeur : Monsieur et Madame Jean-François et Marie Kenis et Vanoost**

**Situation : Moensberg 76**

**Objet : transformer l'esthétique de la façade avant et agrandir la maison**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46426-2022 introduite en date du 29/04/2022 par Monsieur et Madame Jean-François et Marie Kenis et Vanoost;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à transformer l'esthétique de la façade avant et agrandir la maison sur le bien sis Moensberg 76;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) PPAS N°46bis FOND DE CALEVOET approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 17/10/1996 et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol :
  - non-respect de l'article n°0.B.LA BATISSE qui prescrit « *d.Les matériaux extérieurs seront :*
    - A. *Les maçonneries : la brique rugueuse rouge-brun, la pierre bleue.*
    - B. *Les maçonneries enduites ou ne conservant pas leur teinte naturelle, ou encore d'une autre nature que celle décrite ci-dessus, auront une tonalité blanc nuancé. Les structures en bois, d'aspect naturel ou teinté, sont tolérées.*
    - C. *Les menuiseries : Celles-ci seront naturelles, teintées ou peintes », en ce que le projet prévoit un bardage en plaques d'acier corten et des châssis en aluminium de ton gris anthracite;*

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

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

Délai initial prévu à l'accusé de réception : 190 jours;

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

29/04/2022 : dépôt de la demande;

14/06/2022 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

04/07/2022 : réception des compléments;

18/07/2022 : accusé de réception d'un dossier complet

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

28/09/2022 : séance publique de la Commission de concertation;

**MOTIVATION DE L'ACTE**

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est résidentiel, bâti en ordre semi-continu pour ce tronçon, essentiellement de maisons unifamiliales avec jardin;
- Dans ce quartier, la rue est pavée, sans trottoir séparé;
- La maison 3 façades n°76 sur laquelle porte la demande présente un volume principal R +Toiture à versants et accueille en façade arrière une extension ayant fait l'objet d'une autorisation en 2010 (PU n°\_16-39497-2010);

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

- L'agrandissement de la maison par l'ajout d'un petit volume en façade avant modifiant l'esthétique de celle-ci;

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

- en matière de programme :
  - le projet étend la maison et en améliore les qualités d'habitabilité.;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - le projet augmente de 1m<sup>2</sup> la superficie au sol mais offre une augmentation de volume intéressante afin d'offrir une superficie suffisante pour la création d'une chambre en façade avant;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - le jardin conserve ses aménagements paysagers;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - la maison ne dispose pas de garage privatif;
  - La parcelle dispose d'une allée dallée, servant au parking, en façade avant qui figure sur le dernier permis délivré (PU n°16-39497-2010) ;

**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 pour la dérogation à un PPAS et le non-respect de l'article n°0.B.LA BATISSE qui prescrit « *d.Les matériaux extérieurs seront :*

- *Les maçonneries : la brique rugueuse rouge-brun, la pierre bleue.*
- *Les maçonneries enduites ou ne conservant pas leur teinte naturelle, ou encore d'une autre nature que celle décrite ci-dessus, auront une tonalité blanc nuancé. Les structures en bois, d'aspect naturel ou teinté, sont tolérées.*
- *Les menuiseries : Celles-ci seront naturelles, teintées ou peintes »;*
- Le projet prévoit un bardage en plaques d'acier corten et des châssis en aluminium de ton gris anthracite;
- La teinte choisie (acier corten) s'intègre au cadre bâti constitué principalement de maisons en briques de teinte rouge mais offre une lecture plus contemporaine du volume rajouté;
- Les châssis qui s'inscrivent dans ce nouveau volume contemporain s'accordent également à l'architecture proposée et peuvent s'envisager;

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(s) n°0.B.LA BATISSE.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 28/09/2022**  
**objet n° 06**

**Dossier 16-46461-2022 - Enquête n° 139/22 - Article 102/1**

**Demandeur : S.P.R.L. XAL PARTNERS - Monsieur Xavier Boutin**

**Situation : Avenue du Prince d'Orange 6**

**Objet : modifier l'implantation d'un pool-house suite à l'obtention du permis d'urbanisme 16-45194-2020 (art.102/1)**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46461-2022 introduite, en date du 13/05/2022, par S.P.R.L. XAL PARTNERS - Monsieur Xavier Boutin;

Vu que la demande modifie, en application de l'article 102/1 du CoBAT, le permis d'urbanisme en vigueur n°16-45194-2020 notifié en date du 11/01/2022;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à modifier l'implantation d'un pool-house suite à l'obtention du permis d'urbanisme 16-45194-2020 (art.102/1) sur le bien sis Avenue du Prince d'Orange 6;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) N° 48bis&ter - Quartier Sud-Est - approuvé par Arrêté Royal le 10/06/1993 et se conforme 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°2.3.3 qui prescrit "*implantation - L'implantation est libre dans la zone dont le périmètre est défini par une ligne parallèle à la limite mitoyenne tracée à une distance de 10 m de celle-ci.*", en ce que la pool-house s'implante à 2m de la limite mitoyenne;

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

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

13/05/2022 : dépôt de la demande;

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

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

28/09/2022 : séance publique de la Commission de concertation;

**MOTIVATION DE L'ACTE**

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est proche de la chaussée de Waterloo et se caractérise par un bâti construit en ordre ouvert;
- Dans ce quartier, l'avenue du Prince d'Orange est une artère verte, bordée de villas implantées soit en intérieur de parcelle, soit en retrait par rapport à l'alignement;
- La parcelle cadastrée 56/02E45 sur laquelle s'implante la maison n°6 est longue de plus de 100 mètres et comprend, en fond de parcelle, un ancien terrain de tennis;
- La parcelle de fond cadastrée 56/02L49 sur laquelle porte la demande se situe en façade arrière, le long de la limite mitoyenne de gauche;

- La maison n°6 sur laquelle porte la demande présente un gabarit R+T, des façades blanches et une toiture en ardoises, avec un garage en mitoyenneté;
- La maison de gauche (n°4), et les maisons suivantes jusqu'à la chaussée sont implantées à la même profondeur que la maison n°6;
- La ferme de Fond'Roy (inscrite à l'inventaire du patrimoine) sise chaussée de Waterloo 1537 s'implante sur une parcelle mitoyenne avec la parcelle de fond;
- Les zones latérales entre ces deux maisons sont étroites (entre 2,50 et 3,00 mètres);
- Le permis d'urbanisme n°16-45194-2020 a permis la démolition de la maison existant, la construction d'une maison unifamiliale et d'une piscine avec pool house en fond de jardin; Ce permis a été notifié le 15/01/2021 et est en vigueur jusque 15/01/2024; La mise en œuvre des travaux a débuté le 07/06/2021;
- Le permis d'urbanisme n°16-46090-2021, instruit en application de l'article 102/1 du CoBAT, a octroyé la réduction de la superficie de la pool house en sous-sol et le déplacement de la piscine, tout en restant dans la zone de bâtisse en fond de parcelle;
- Considérant que le permis d'urbanisme initial (16-45194-2020), en vigueur au jour du dépôt de la présente demande, fait l'objet d'une nouvelle demande de modification en application de l'article 102/1 du CoBAT par le dépôt de la présente demande n°16-46461-2022 en date du 13/05/2022;

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

- La modification du permis en vue de déplacer la pool house à 2m des limites mitoyennes;

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

- Cette demande ne concerne que l'implantation de pool-house;

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

- Considérant que la demande répond aux critères cumulatifs requis par l'article 102/1 du CoBAT, à savoir:
  - 1°les modifications demandées ne portent pas sur des travaux déjà réalisés;
  - 2°la modification ne porte que sur les droits issus du permis 16-46090-2021 qui n'ont pas encore été mis en œuvre;
  - 3°tous les recours administratifs ouverts à son encontre par le CoBAT ou les délais pour les intenter sont épuisés;
- Ces modifications sont en conséquence telles que l'article 102/1 - alinéa 1 du CoBAT est d'application;
- Le projet ne modifie pas la teneur des constructions telles qu'autorisées par le permis initial, et qu'il s'inscrit dans le respect de la nomenclature de la volumétrie octroyée; toutefois, son implantation ne respecte pas les prescrits du PPAS 48bis&ter;
- Que les modifications visées consistent à modifier l'implantation de la pool-house, autorisé dans le permis 16-46090-2021, instruit en application de l'article 102/1 du CoBAT ;

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

- en matière de programme :
  - Le programme prévu par la demande est conservé (comme octroyé par le permis 16-46091-2021) :
    - le hammam et la douche se situent toujours au rez-de-chaussée;
    - le local technique de la piscine est placé en sous-sol, le long de la piscine;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - Le pool house de 39 m<sup>2</sup> sera bardé de bois afin d'intégrer le volume dans l'environnement verdoyant ;

**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 :
  - Dérogation à un PPAS n° 48bis&ter : article 2.3.3 - implantation :
    - Le permis 16-46090-2021 a octroyé une pool-house, présentant une dimension réduite, implantée à minimum 10m des limites de la parcelle et dans la zone constructible autorisée par le PPAS 48 bis&ter;
    - Aujourd'hui, la demande souhaite modifier l'implantation de la pool-house afin de dégager le fond de jardin et de regrouper toutes les constructions de fond de terrain; Pour ce faire, la pool-house sera implantée à 2m des limites mitoyennes et à ±4,29m de la zone de constructible imposé par le PPAS;
    - Considérant que le PPAS n°48bis&ter a pour objectif de maintenir les constructions dans la verdure, il y a lieu de respecter les distances imposées afin de préserver cet environnement ainsi que l'intimité du voisinage; Bien qu'il existe un mur le long de la limite mitoyenne avec la maison

sisée chaussée de Waterloo 1537, celui-ci ne constitue pas une protection contre les nuisances sonores;

- Considérant que la pool-house est une construction secondaire, n'apportant aucune plus-value à l'habitabilité de la maison, cette demande ne peut s'envisager en ce qu'il y a lieu de respecter les prescrits du PPAS en terme d'implantation;

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

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

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 28/09/2022**  
**objet n° 07**

**Dossier 16-46498-2022 - Enquête n° 145/22**

**Demandeur : Monsieur et Madame Erik et Emmanuelle Duterne et Poels**

**Situation : Avenue Dolez 257**

**Objet : rénover une habitation familiale existante + ajouter un volume arrière + abattre 4 arbres et replanter 4 arbres fruitiers**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46498-2022 introduite en date du 03/06/2022 par Monsieur et Madame Erik et Emmanuelle Duterne et Poels;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à rénover une habitation familiale existante + ajouter un volume arrière + abattre 4 arbres et replanter 4 arbres fruitiers sur le bien sis avenue Dolez 257;

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

**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 la parcelle est située dans la zone tampon de 60m. De ce fait, l'article 126, §2, 2°, a s'applique et l'avis de Bruxelles-Environnement est sollicité;

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

- application de la prescription particulière n°16.al2 du plan régional d'affectation du sol, en matière de Zones de servitudes au pourtour des bois et forêts;
- 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°12 - AMÉNAGEMENT DES ZONES DE COURS ET JARDINS ET DES ZONES DE RETRAIT LATERAL qui prescrit " L'aménagement des zones de cours et jardins et des zones de retrait latéral vise au développement de la flore, d'un point de vue qualitatif et quantitatif. Les installations destinées à l'aménagement de ces zones, tels les abris de jardins, bancs, balançoires, statues ou autres constructions d'agrément ou de décoration sont autorisées.", en ce que le projet prévoit l'aménagement d'un emplacement de stationnement en zone de retrait latéral;

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;

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

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *demande de précisions par rapport au « sentier des écoliers »,*
- *hauteur de l'extension excessive et pare-vue en mitoyenneté occasionnera une perte de luminosité pour la propriété voisine;*

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

03/06/2022 : dépôt de la demande;

25/07/2022 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis des instances à consulter dans le cadre de la procédure :

- Bruxelles-Environnement;  
29/08/2022 au 12/09/2022 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;  
28/09/2022 : séance publique de la Commission de concertation;

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

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

- l'avis du Service Vert sollicité en date du 25/07/2022 et émis le 25/07/2022 :  
**Conditions nécessitant une modification des plans et insérées directement dans la motivation en application de l'article 191 du COBAT:**

#### **Arbres à haute-tige :**

Modalités :

- Le projet d'aménagement comprend l'abattage de 4 arbres de haute-tige de 45 à 80 cm de circonférence.
- Vu qu'il s'agit de deux ifs et d'un cerisier plantés en espace de jardin ainsi que d'un thuya planté à front de rue.
- Vu qu'une visite a pu être organisée sur place avec les demandeurs afin d'évaluer l'état des plantations et que les arbres présentement demandés à l'abattage sont tous dans un état de dépérissement avancé et/ou mort sur pied.
- Vu que de nombreux grands sujets intéressants pour la biodiversité (charmes, bouleaux, érables champêtres, etc.) sont conservés dans le fond de parcelle à proximité de la zone Natura 2000 du Bois du Buysdelle.
- Tous les arbres de la parcelle sont implantés en zone tampon (60m) de la zone Natura 2000.
- Tous les arbres n'étant pas inscrit comme à abattre dans la demande sont à maintenir à tout prix, et ce compris les arbres d'alignements de voirie éventuels.
- Le projet d'aménagement prévoit la replantation d'au moins 4 arbres de haute-tige de type fruitiers (4 sont inscrits dans la note, 7 sont repris sur le plan). Le Service Vert impose que la force de ces replantations soit de 10/12 cm de circonférence à la plantation.
- Le Service Vert recommande fortement de favoriser des essences participant activement à la biodiversité locale comme des plantes nectarifères, pollinifères, fructifères et/ou offrant des abris à la faune locale (petits rongeurs, oiseaux, insectes etc.).
- Le choix des essences d'arbres à haute-tige se fera principalement sur base des espèces reprises à « l'Atlas de la Flore Belge et Luxembourgeoise » ou via les listings de plantes recommandées en Région de Bruxelles-Capital (édités par Bruxelles Environnement et Natagora), dont est extrait le résumé ci-après :
- Arbres haute tige fruitiers : Cerisier, Châtaignier, Cognassier, Cornouiller mâle, Griottier, Merisier, Myrobolan, Noisetier de Byzance, Noyer, Pommier, Poirier, Prunier, Sorbier, Sureau, etc.
- Il sera également nécessaire de porter une attention particulière à la favorisation d'essences déjà présentes dans le Bois du Buysdelle lors de la sélection des replantations.
- Si l'ensemble des sujets sélectionnés sont issus d'essences dites fruitières et architecturés en palissade, les distances légales de reculs de 2m du mitoyen ne doivent pas être respectées.
- Ces replantations sont à effectuer au plus tard dans les 10 mois suivant la fin du gros œuvre du chantier et la finalisation des fosses de plantation, en respectant les distances légales de recul, entre début novembre et fin mars.

#### **Haies :**

Modalités :

- Le projet d'aménagement prévoit la plantation d'une haie à front de rue qui viendra compléter un portail coulissant donnant accès à l'espace carrossable et aux emplacements de parkings de la propriété.
- Le Service Vert impose que la force de ces plantations arbustives soit d'au moins 150 cm de hauteur à la plantation, ceci afin de permettre une délimitation optimale du site dès la fin des travaux.
- 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.).
- Dans un souci de développement de la biodiversité et de prophylaxie vis-à-vis de la prolifération des agents ravageurs (maladies, champignons, parasites etc.) les alignements monospécifiques sont à proscrire. Il convient dès lors de proposer une palette mixte composée d'au moins trois essences différentes pour chacun des alignements de haies proposés ou à prévoir.
- Le choix des essences de plants de haie se fera principalement sur base des espèces reprises à « l'Atlas de la Flore Belge et Luxembourgeoise » ou via les listings de plantes recommandées en Région de Bruxelles-Capital (édités par Bruxelles Environnement et Natagora), dont est extrait le résumé ci-après:



- *Haies: Aubépine, Bourdaine, Buis, Charme, Cornouiller, Erable champêtre, Fusain, Hêtre, Houx, Néflier, Orme champêtre, Viorne, Troène, etc.*

**Zone de protection des arbres:**

Modalités :

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

**Zones de recul :**

Modalités :

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

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

- l'avis du Service Technique de la Voirie sollicité en date du 25/07/2022 et émis le 09/09/2022 :

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

**Adéquation du projet à l'espace public**

*L'attention des demandeurs est attirée sur l'existence d'un sentier piéton reliant l'avenue Dolez au bois de Buysdelle en traversant leur parcelle depuis l'angle nord-est de la maison pour ensuite longer la limite sud du jardin et la traverser à un endroit où l'ancien propriétaire a placé un portillon rigide de type Bekafor. Ce sentier comporte deux bancs publics de facture identiques, à piétements en béton et assise et dossier en bois portant encore des traces de peinture blanche, ces deux bancs étant implantés au bord du sentier sur la parcelle objet de la demande.*

*Des témoignages de première main confirment que ce sentier était couramment utilisé depuis les années 1950 et 1960 par les élèves de l'école communales qui ralliaient de la sorte l'avenue Buysdelle.*

*Comme précisé plus haut, l'ancien propriétaire en a fermé l'accès au bois par un portillon au grand dam des riverains et du personnel enseignant de l'école, qui connaissaient l'existence du sentier.*

*Ce sentier n'était pas inscrit à l'Atlas des Communications Vicinales de 1850 et n'a pas fait l'objet d'une procédure d'officialisation par la suite. Il est cependant très probable que des riverains se manifestent à ce sujet lors de l'enquête publique.*

**Gestion des eaux usées**

Principes généraux :

- *Conformément à l'article 7 du chapitre II des Conditions Générales de l'IBrA (devenue Vivaqua), chaque immeuble branché à l'égout doit, sauf cas exceptionnel, disposer d'un raccordement particulier. Vivaqua apprécie les cas où l'établissement d'un ou plusieurs raccordements supplémentaires se justifierait.*
- *Dans le cas de la rénovation d'un bâtiment non raccordé à l'égout public, le réseau d'égouttage privé sera corrigé pour en séparer les eaux usées des eaux pluviales, les eaux usées étant envoyées à l'égout via un nouveau raccordement à solliciter auprès de Vivaqua.*
- *Ce raccordement sera exécuté exclusivement par Vivaqua aux frais du demandeur. Les frais d'une éventuelle extension du réseau nécessitée par le projet seront exclusivement à charge du demandeur, à qui revient l'initiative d'introduire les demandes de raccordement et d'extension du réseau auprès de Vivaqua.*
- *L'implantation en planimétrie et altimétrie du raccordement sera imposée par Vivaqua.*
- *Il est conseillé de placer un clapet anti-retour sur le raccordement à l'égout, afin d'éviter le refoulement de ce dernier vers le réseau privé en cas d'orage.*
- *Il appartient au demandeur de se renseigner auprès de Vivaqua quant à la présence d'un égout et à la possibilité d'y raccorder sa construction.*

Contacts :

- *Nouveaux raccordements : formulaires à télécharger sur le site web de Vivaqua et à renvoyer à l'adresse racc@vivaqua.be.*
- *VIVAQUA Assainissement - secteur Lusambo : 02/334.37.76, resnet\_lusambo@vivaqua.be.*

**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 :*

- 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);*
- 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.

Extension (avec ou sans reconstruction partielle d'un bâtiment) d'une emprise au sol supérieure à 100 m<sup>2</sup> : les eaux pluviales à gérer au minimum sont celles recueillies par (construction en ordre ouvert) l'extension des surfaces imperméables et la moitié des surfaces imperméables projetées au sol du bâtiment existant.

Dispositif de gestion :

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

Ce dispositif de gestion sera composé des deux éléments suivants :

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

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

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 démaquillage (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 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).

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

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

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

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

Ajutage vers l'exutoire si pas d'infiltration :

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

Quant à l'espace public :

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

Les rejets existants via gargouilles vers le filet d'eau seront supprimés et raccordés à l'ouvrage de temporisation.

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

Quant à la présente demande :

*La proposition n'est pas conforme au Règlement Communal relatif à la Gestion des Eaux car elle ne prévoit qu'une citerne sans envisager l'infiltration ni même la temporisation avant rejet à l'égout si l'infiltration est impossible.*

*Il est demandé de corriger les plans en y représentant un schéma de gestion des eaux pluviales conforme au Règlement Communal relatif à la Gestion des Eaux dont résumé ci-dessus : les eaux pluviales sont récupérées dans une citerne dimensionnée à raison de 33 L/m<sup>2</sup> de toitures y raccordés (soit 59 m<sup>2</sup>/2 + 94 m<sup>2</sup> = 123,5 m<sup>2</sup> → temporisation de 4,08 m<sup>3</sup>), dont le trop-plein est prioritairement infiltré dans le sol via un dispositif de même contenance que la citerne. Ce n'est qu'en cas d'impossibilité avérée d'infiltrer les eaux dans le sol que les eaux pluviales peuvent être rejetées à l'égout moyennant temporisation dans un bassin d'orage de même contenance que la citerne, via un ajutage de 40 mm maximum de diamètre.*

Contacts utiles :

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

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

<https://environnement.brussels/thematiques/geologie-et-hydrogeologie/outils-et-donnees/catalogue-des-donnees-geologiques-et>.

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

- l'avis de Bruxelles-Environnement sollicité en date du 25/07/2022 et émis le 25/08/2022 :

*Considérant l'implantation de l'extension à 1.90m de la limite mitoyenne de droite, ce faible retrait latéral sur ce projet de construction est susceptible d'impacter les connexions écologiques entre les zones centrales du réseau écologique et que, par conséquent, un plus grand retrait devrait être imposé;*

*Considérant que la parcelle se trouve dans une zone de liaison du réseau écologique et dans la zone tampon de 60m d'une zone Natura 2000 (Bois du Buysdelle), le projet doit répondre aux conditions suivantes qui seront bénéfiques à la protection de la biodiversité sur le site et ses environs, et méritent d'être intégrées dans le permis à délivrer :*

- *Limiter autant que possible la pollution lumineuse dans l'ensemble du jardin et maintenir le fond du jardin sans éclairage. Si un dispositif d'éclairage est envisagé, Bruxelles Environnement suggère l'usage d'un éclairage de type LED sans émission dans l'UV, avec :*
  - *un système de détection de présence*
  - *un réglage d'intensité*
  - *une armature basse**et dont la projection lumineuse est orientée vers le bas (et non vers le haut, ni vers les bois) afin de ne pas éliminer les corridors potentiels qu'utilisent les animaux nocturnes, de réduire la pollution lumineuse, de ne pas créer une barrière au maillage écologique et de permettre une diminution de la consommation d'énergie;*
- *Si l'installation de barrières et clôtures est envisagée, celles-ci doivent permettre le passage de la petite faune, par exemple en laissant un passage de minimum 10 cm dans le bas;*
- *Renforcer la connectivité écologique par le maintien ou le développement d'un aménagement végétalisé des abords et en favorisant la diversité des habitats présents sur le site (haies vives, zone de fauche, massifs arbustifs, buissons épineux à baies, pelouses...);*
- *Favoriser les espèces végétales indigènes et conseillées pour les différentes plantations, y compris pour les façades végétalisées et **ne pas planter d'espèces exotiques invasives** (voir annexe IV de l'ordonnance nature);*
- *Entretenir et gérer le jardin et les abords sans utilisation de pesticides ni d'autres produits toxiques pour l'environnement, y compris pendant le chantier.*
- *Veiller à ce qu'il n'y ait pas d'abattage d'arbres durant la période de nidification de la faune arboricole, à savoir du 1er avril au 15 août. En cas de découverte fortuite d'animaux protégés (chauves-souris, oiseaux, ..). Ces derniers doivent être déposés dans un centre reconnu (NB : les nids des espèces protégées sont également protégés).*
- *Que du bois mort des arbres abattus soit conservé sur le site (debout et/ou au sol, habitat pour toute une diversité d'espèces);*

## **MOTIVATION DE L'ACTE**

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

- Le quartier couvert par une ZICHEE fait partie d'un ancien hameau de la commune connu sous le nom de « balai » et se caractérise par un habitat de type villageois, par groupe de petites maisons mitoyennes, au faible gabarit (R+T et plus rarement R+2 );
- Sur le tronçon de voirie concerné par la demande, les parcelles sont quasiment à 45° par rapport à l'axe de l'avenue;
- Les deux maisons mitoyennes de gauche sont implantées à l'alignement, elles comprennent des annexes profondes au rez-de-chaussée afin de disposer de larges espaces de vie;
- La maison existante est en état de ruine et est implantée à l'alignement mais perpendiculairement à la rue, laissant des recoins en zone de recul où s'implante à l'heure actuelle un sapin et un emplacement de parcage n'ayant pas fait l'objet d'un permis;

- La maison de droite présente une partie de façade oblique à l'alignement et un garage en retrait accolé à la limite mitoyenne,
- La parcelle de la demande présente une légère déclivité ascendante vers l'intérieur de l'îlot et le très profond jardin s'étend jusqu'au bois classé de Buysdelle;

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

- La rénovation de la maison;
- La démolition des annexes implantées à l'arrière;
- La construction d'une extension en façade arrière au rez-de-chaussée;
- La création de nouvelles baies de fenêtres dans les façades visibles depuis l'espace public,
- L'abattage de 4 arbres et la replantation de 4 arbres;
- La création d'une zone de stationnement dans la zone de retrait latéral gauche;
- L'aménagement d'une palissade végétalisée;
- L'aménagement d'une porte coulissante en bois à l'alignement afin de refermer la zone de retrait latéral gauche;

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

- en matière de programme :
  - la demande conserve la maison existante en mauvais état et propose de la restaurer, ce qui est une démarche à encourager;
  - le projet prévoit la démolition des petites annexes vétustes implantées à l'arrière de la maison et prévoit la construction d'une extension judicieusement implantée uniquement au rez-de-chaussée;
  - le projet améliore les qualités d'habitabilité de cette petite maison de 157m<sup>2</sup> :
    - en l'agrandissant de 94m<sup>2</sup>
    - en lui offrant une grande pièce de vie orientée vers le beau jardin;
    - en lui offrant un bureau en façade avant;
    - en lui offrant une nouvelle organisation intérieure;
    - en lui offrant une nouvelle toiture isolée;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - la nouvelle extension en façade arrière s'accroche à un mur mitoyen et ne déroge au Règlement Régional d'Urbanisme;
  - en effet, l'article 4 (profondeur) précise « c) 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'extension dépasse précisément de 3m la façade arrière du voisin de gauche n°259;
  - et l'article 6 (hauteur-toiture) précise « 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 » en ce que l'extension dépasse le profil de la toiture du voisin n°259 de 35cm;
  - cependant, la nouvelle extension s'implante à seulement 1.90m de la limite mitoyenne de droite, ce qui n'est pas suffisant étant donné que le projet se situe dans une zone de liaison du réseau écologique bruxellois définis par l'ordonnance nature 2012 et validés par le Plan Nature régional 2016-2020 et qu'une zone de liaison, par ses caractéristiques écologiques, favorise ou est susceptible de favoriser la dispersion ou la migration des espèces, notamment entre les zones centrales : il y a lieu d'implanter le nouveau volume à 3m de la limite mitoyenne;
  - cependant, la hauteur proposée pour la nouvelle extension est excessive (hauteur sous plafond intérieure 3,15m) et impactera le voisin de droite en terme de vue et d'ensoleillement : il y a lieu de diminuer celle-ci à une hauteur de 3m sous plafond;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - l'extension s'implante à 30m de la zone natura 2000 et le projet doit répondre aux conditions précisées par Bruxelles-Environnement qui seront bénéfiques à la protection de la biodiversité sur le site et ses environs;
  - le projet prévoit la mise en place de pare-vue végétalisés le long de la mitoyenneté de droite : étant donné la zone privilégiée dans laquelle s'inscrit le projet, il y a lieu de privilégier la plantation de haie en mitoyenneté;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - la maison n'accueille pas de parking mais le stationnement est possible en voirie;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
  - se conformer à l'avis du service Technique de la Voirie;
- en ce qui concerne l'existence d'un sentier sur la parcelle :

- un sentier piéton reliant l'avenue Dolez au bois de Buysdelle existe sur la parcelle ;
- celui-ci a eu un usage public il y a de nombreuses années mais n'est pas inscrit à l'Atlas des Communications Vicinales de 1850 et n'a pas fait l'objet d'une procédure d'officialisation par la suite ;
- les demandeurs ont transmis un courrier de leur notaire qui précise qu'aucune servitude connue ne figure dans les documents juridiques (actes etc) ;
- la commune a interrogé Bruxelles-Environnement qui a précisé que le Bois de Buysdelle constituait une zone protégée à haute valeur biologique et qu'il n'était pas souhaitable que celui-ci soit traversé régulièrement, que le revêtement du chemin soit imperméabilisé et que des éclairages soient installés ;
- la commune a interrogé la direction de l'école du Verrewinkel qui ne souhaite pas non plus que ses élèves empruntent un chemin non éclairé et sécurisé ;
- considérant dès lors qu'il n'y a pas lieu de maintenir l'accessibilité de ce chemin ;

**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 n°16.1 du plan régional d'affectation du sol, en matière de Zones de servitudes au pourtour des bois et forêts :

*« En l'absence de plan particulier d'affectation du sol en vigueur à la date d'approbation du plan régional d'affectation du sol arrêté le 3 mai 2001, les bois et forêts situés en zones forestières ou marqués en surimpression sont entourés d'une zone non aedificandi, revêtement du sol compris. Elle s'étend sur une profondeur de 60 mètres à partir de la limite du bois ou de la forêt.*

*Lorsque les conditions locales le permettent, cette profondeur peut être réduite jusqu'à 30 mètres aux conditions suivantes:*

**1° les actes et travaux présentent des caractéristiques urbanistiques semblables à celles des constructions existantes avoisinantes;**

**2° les actes et travaux permettent d'assurer une transition harmonieuse entre les bois et forêts et le tissu urbain existant;**

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

- L'extension s'implante à 30m de la zone natura 2000;
- Cependant, la nouvelle extension s'implante à seulement 1.90m de la limite mitoyenne de droite, ce qui n'est pas suffisant étant donné que le projet se situe dans une zone de liaison du réseau écologique bruxellois définis par l'ordonnance nature 2012 et validés par le Plan Nature régional 2016-2020 et qu'une zone de liaison, par ses caractéristiques écologiques, favorise ou est susceptible de favoriser la dispersion ou la migration des espèces, notamment entre les zones centrales : il y a lieu d'implanter le nouveau volume à 3m de la limite mitoyenne;
- La parcelle conserve un très beau jardin en contact avec le bois de 12ares;  
Il y a lieu de prévoir une toiture verte de la toiture de l'extension de manière à assurer une transition harmonieuse entre le tissu bâti et le bois;

En ce qui concerne le motif d'enquête à la dérogation à l'art.n°12 - AMÉNAGEMENT DES ZONES DE COURS ET JARDINS ET DES ZONES DE RE TRAIT LATERAL du RRU qui prescrit " L'aménagement des zones de cours et jardins et des zones de retrait latéral vise au développement de la flore, d'un point de vue qualitatif et quantitatif. Les installations destinées à l'aménagement de ces zones, tels les abris de jardins, bancs, balançoires, statues ou autres constructions d'agrément ou de décoration sont autorisées." :

- Le projet prévoit l'aménagement d'un emplacement de stationnement en zone de retrait latéral;
- Cette proposition ne peut se concevoir telle que proposée;
- En effet, celle-ci ne répond pas aux objectifs régionaux et communaux en matière d'aménagement paysager et en matière de minéralisation excessive des sols en zone de retrait latéral;
- Il y a lieu de proposer l'aménagement d'un car-port avec toiture verte sur une partie de cette petite zone qui permettra d'assurer la rétention de l'eau et qui offrira des qualités paysagères en zone latérale ;

**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) :
  - La démarche de conserver la maison existante est une démarche qui est à encourager et fortement appréciée par la Région et la Commune ;

- Le projet améliore la situation existante en offrant des façades rénovées à cette maison laissée à l'abandon depuis une dizaine d'années;
- La porte d'entrée en façade avant sera transformée en fenêtre munie d'une allège identique aux deux fenêtres du rez-de-chaussée;
- Une fenêtre est ajoutée à l'étage en façade avant dans le prolongement de la porte d'entrée modifiée et crée une proposition plus équilibrée;
- La porte existante sur le pignon sera agrandie et une fenêtre sera réalisée au 1<sup>ier</sup> étage ce qui permet d'animer ce pignon qui sera repeint en blanc;
- Les nouveaux châssis sont prévus en aluminium de ton laiton, choix apportant de la douceur au sein de ces façades;
- Le soubassement sera peint en bleu afin de revenir à la situation d'origine;

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

- Prévoir un retrait de 3m par rapport à la limite mitoyenne de droite pour la nouvelle extension de manière à conserver un couloir écologique suffisant et se conformer à l'avis de Bruxelles-Environnement;
- Diminuer la hauteur sous plafond à 3m pour la nouvelle extension;
- Prévoir une toiture verte pour la toiture de la nouvelle extension;
- Prévoir un car-port avec toiture verte en zone de retrait latéral ou renoncer à l'aménagement d'un emplacement de stationnement non couvert;
- Privilégier la plantation de haies en mitoyenneté et non des clôtures végétalisées;
- Se conformer à l'avis du service Vert (fournir un plan d'implantation plus précis);
- Se conformer à l'avis du service Technique de la Voirie : corriger les plans en y représentant un schéma de gestion des eaux pluviales conforme au Règlement Communal relatif à la Gestion des Eaux (remarque : pour les projets situés 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)));

Ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est maintenu;
- d'être accessoires en ce qu'elles ne concernent principalement qu'une réduction légère en hauteur et en largeur de l'extension;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la parcelle doit conserver son rôle de liaison écologique;

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

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

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

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

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

- se conformer aux conditions émises par Bruxelles-Environnement :
  - Limiter autant que possible la pollution lumineuse dans l'ensemble du jardin et maintenir le fond du jardin sans éclairage. Si un dispositif d'éclairage est envisagé, Bruxelles Environnement suggère l'usage d'un éclairage de type LED sans émission dans l'UV, avec :
    - un système de détection de présence,
    - un réglage d'intensité,
    - une armature basse,
 et dont la projection lumineuse est orientée vers le bas (et non vers le haut, ni vers les bois) afin de ne pas éliminer les corridors potentiels qu'utilisent les animaux nocturnes, de réduire la pollution lumineuse, de ne pas créer une barrière au maillage écologique et de permettre une diminution de la consommation d'énergie;

- Si l'installation de barrières et clôtures est envisagée, celles-ci doivent permettre le passage de la petite faune, par exemple en laissant un passage de minimum 10 cm dans le bas;
- Renforcer la connectivité écologique par le maintien ou le développement d'un aménagement végétalisé des abords et en favorisant la diversité des habitats présents sur le site (haies vives, zone de fauche, massifs arbustifs, buissons épineux à baies, pelouses...);
- Favoriser les espèces végétales indigènes et conseillées pour les différentes plantations, y compris pour les façades végétalisées et ne pas planter d'espèces exotiques invasives (voir annexe IV de l'ordonnance nature);
- Entretenir et gérer le jardin et les abords sans utilisation de pesticides ni d'autres produits toxiques pour l'environnement, y compris pendant le chantier;
- Veiller à ce qu'il n'y ait pas d'abattage d'arbres durant la période de nidification de la faune arboricole, à savoir du 1er avril au 15 août. En cas de découverte fortuite d'animaux protégés (chauves-souris, oiseaux,...). Ces derniers doivent être déposés dans un centre reconnu (NB : les nids des espèces protégées sont également protégés);
- Que du bois mort des arbres abattus soit conservé sur le site (debout et/ou au sol, habitat pour toute une diversité d'espèces);

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

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

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 28/09/2022**  
**objet n° 08**

**Dossier 16-46494-2022 - Avis de la Commission de concertation**  
**Demandeur : Monsieur et Madame Jérôme Stomboli et Virginie Meyer**  
**Situation : Avenue Adolphe Dupuich 30 - 32**  
**Objet : rénover et transformer une maison unifamiliale 4 façades**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46494-2022 introduite en date du 01/06/2022 par Monsieur et Madame Jérôme Stomboli et Virginie Meyer;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à rénover et transformer une maison unifamiliale 4 façades sur le bien sis avenue Adolphe Dupuich 30 - 32;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°2Bis QUARTIER BRUGMANN ayant fait l'objet d'un arrêté royal en date du 26/07/1967 approuvé par arrêté royal et se conforme à ce plan particulier d'affectation du sol;

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

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

01/06/2022 : dépôt de la demande;

26/07/2022 : accusé de réception d'un dossier complet

28/09/2022 : séance publique de la Commission de concertation;

**CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES**

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

l'avis de la CRMS sollicité en date du 26/07/2022 et émis le 17/08/2022 :

« *Le projet prévoit notamment l'aménagement d'une cour anglaise à l'arrière de la maison, empiétant légèrement sur la zone de protection de la maison Bedoret, construite par l'architecte Jacques Dupuis. Cette intervention sera sans impact sur la maison classée. Selon la CRMS, elle n'appelle pas de remarques d'ordre patrimonial.* »;

**MOTIVATION DE L'ACTE**

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

- Le quartier est composé de villas isolées ou jumelées, implantées sur de grandes parcelles,
- La parcelle est large de ± 26m et profonde de ± 60m,
- La villa faisant l'objet de la demande est implantée à 5 mètres des limites latérales mitoyennes et présente un gabarit R+1+Toiture à versants;
- Elle date de 1958 (16-19926-1958) et présente une architecture classique en briques rouge;
- Elle présente une extension en façade arrière à toiture plate qui figure sur les plans d'origine;
- La moitié du jardin s'inscrit en zone de protection de la maison Bedoret (40 avenue Dupuich);

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

- La rénovation de la maison;
- La création d'une cour anglaise en façade arrière;
- L'augmentation de la hauteur sous plafond pour certains locaux en sous-sol en contact avec la nouvelle cour anglaise;
- L'isolation par l'intérieur de l'ensemble de la maison;
- L'isolation de la toiture plate de l'extension;
- Le remplacement des châssis en aluminium par des châssis en bois;



- La suppression des allèges de fenêtres au rez-de-chaussée en façade arrière;
- La démolition de murs et cloisons existantes :
  - Au sous-sol : ajout d'une place de parking voiture ainsi que de 8 places de parkings vélos + aménagement d'espace de vie en lien avec la nouvelle cour anglaise;
  - Au rez-de-chaussée : réalisation d'une circulation verticale additionnelle
  - Au R+1 et R+2 : aménagement de chambres plus spacieuses et salle de douches individuelles;
  - Au R+3 : utilisation de l'espace comme coin détente et grenier;

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

- en matière de programme :
  - le projet améliore les qualités d'habitabilité de cette maison en offrant :
    - des espaces en sous-sol lumineux (salle de sport etc) ayant une vue dégagée sur le beau jardin arboré;
    - davantage de lumière aux pièces de vie côté jardin;
    - une meilleure performance énergétique à l'ensemble de l'habitation;
    - des chambres davantage spacieuses et dotées de salle de bains individuelles;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - la création de la cour anglaise en façade arrière nécessite la construction de mur de soutènement implanté de part et d'autre de celle-ci;
  - ces murs de soutènements s'inscrivent dans le prolongement des façades latérales de la maison, soit à 5m des limites latérales et ne dérogent donc pas aux prescrits du PPAS qui impose des reculs de 4m minimum entre une construction et les limites mitoyennes;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - la parcelle (15a39ca) possède un très grand jardin;
  - les modifications apportées ne modifient pas les surfaces imperméables de la parcelle;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - le projet améliore le stationnement à l'intérieur de l'habitation et offre un bel espace pour vélos;

**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 pour l'application de l'art. 237 du CoBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci) :

- Le projet ne modifie pas l'aspect de la maison. En effet, le projet prévoit d'isoler celle-ci par l'intérieur;
- Le projet propose le placement de châssis en bois aux divisions élégantes;
- Le projet propose donc des interventions de qualités à proximité d'une maison protégée, ce qui répond au bon aménagement des lieux;

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.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 28/09/2022**  
**objet n° 09**

**Dossier 16-46493-2022 - Enquête n° 146/22**

**Demandeur : S.P.R.L. JESSICA & GAETANO c/o Monsieur Pasquale Sciortino et Madame Fortunata Sciarrotta**

**Situation : Chaussée d'Alseberg 777-779 et 781**

**Objet : créer un nouvel accès via le n°777-779 pour rejoindre le logement au n°781, réaménager ce logement et ce avec une extension en profondeur, modifier la façade avant, via l'agrandissement de baies et le changement de châssis et mettre en conformité la couverture totale de la parcelle**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46493-2022 introduite, en date du 01/06/2022, par la S.P.R.L. JESSICA & GAETANO c/o Monsieur Pasquale Sciortino et Madame Fortunata Sciarrotta;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à créer un nouvel accès via le n°777-779 pour rejoindre le logement au n°781, réaménager ce logement et ce avec une extension en profondeur, modifier la façade avant, via l'agrandissement de baies et le changement de châssis et mettre en conformité la couverture totale de la parcelle sur le bien sis chaussée d'Alseberg 777-779 et 781;

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

**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 et s'y conforme;

**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 et s'y conforme;

**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°4 - profondeur qui prescrit "ne pas dépasser une profondeur égale aux trois quarts de la profondeur du terrain mesurée, hors zone de recul, dans l'axe médian du terrain", en ce que la couverture totale de la parcelle a dépassé cette dimension;
  - non-respect de l'article n°4 - profondeur qui prescrit "ne dépasse pas de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde", en ce que la construction de l'annexe en plus de la terrasse induit un dépassement de plus de 3m;
  - non-respect de l'article n°6 - hauteur qui prescrit "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 construction de l'annexe sur deux niveau est plus haute;

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

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

01/06/2022 : dépôt de la demande;

25/07/2022 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;

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

28/09/2022 : séance publique de la Commission de concertation;

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

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 25/07/2022. 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 en affectations de commerce et de logement;
- Le bâti est implanté en ordre continu et à l'alignement;
- Dans ce quartier, la chaussée est desservie par la ligne de tram 51 de la STIB;
- Chronologiquement, les immeubles concernés par la demande, ont connu l'évolution suivante :
  - L'immeuble n°777-779 constitue un ensemble avec deux commerces au rez-de-chaussée qui ont été réunis suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-37507-2006. Par ailleurs ce permis d'urbanisme a octroyé la création de deux duplex;
  - L'immeuble n°781 comporte au rez-de-chaussée une surface commerciale et un logement aux étages :
    - Les permis n° 16-5313-1930, 16-5354-1930 et 16-19629-1957 ont successivement octroyé des modifications au niveau de la façade, de la devanture ainsi qu'une rehausse;
    - Le dernier permis d'urbanisme, n° 16-28232-1978 a octroyé la transformation de la façade ainsi que l'affectation du commerce en cafétéria;
- Actuellement, l'immeuble n° 777-779, comporte un rez-de-chaussée commercial et deux duplex aux étages, dont l'accès se fait par une entrée privative, située du côté de la mitoyenneté de l'immeuble n° 781, et ce en situation existante de droit;
- L'immeuble 781, quant à lui comporte un commerce de type cafétéria au rez-de-chaussée et le logement est accessible via la surface commerciale et la cour a été fermée, postérieurement à 1978, sans l'obtention préalable d'une autorisation de bâtir;

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

- Au niveau de l'immeuble n° 777-779 :
  - La modification de l'accès commun et l'ouverture dans le mur mitoyen pour desservir le logement du n° 781;
- Au niveau de l'immeuble n° 781 :
  - La création d'une extension sur deux niveaux, au 1<sup>er</sup> étage et au 2<sup>ème</sup> étage, avec toiture plate et dont la finition n'est pas spécifiée;
  - La pose d'une isolation avec enduit de ton blanc, en façade arrière;
  - L'aménagement d'une terrasse sur la toiture plate existante du rez-de-chaussée;
  - La suppression des allèges des baies en façade avant, avec pose de nouveaux châssis en PVC de ton anthracite et garde-corps en acier de ton noir;
  - La mise en peinture de la devanture commerciale en noir;
  - La suppression des enseignes perpendiculaires et non conformes à la réglementation;
  - Le réaménagement spatial du 1<sup>er</sup> et du 2<sup>ème</sup> étage;

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

- Le programme prévoit le réaménagement du logement existant dans le bâtiment n° 781, en étendant sa surface et en créant un accès via l'immeuble mitoyen, n° 777-779;
- La demande porte également sur des modifications au niveau de la façade avant;
- Par ailleurs, la situation de fait, ne correspondant pas à la situation de droit, la demande devrait également porter sur la mise en conformité de la fermeture totale de la parcelle, qui semble dater entre 1996 et 2004, suivant le reportage photographique de Bruciel;

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

- La demande ne porte pas uniquement sur l'immeuble n°781 mais également sur l'immeuble n° 777-779 en mutualisant la cage d'escalier commune aux logements;
- Considérant qu'il s'agit d'une proposition cohérente afin de privatiser l'accès au logement du n°781 au sein d'un immeuble ou la largeur existant, à peine 3,77m, ne peut en aucun cas permettre cet accès privatif tout en maintenant une vitrine et un espace commercial, la demande es acceptable;

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

- en matière de programme :
  - l'habitation dans l'immeuble n° 781 est existant et constituait l'accessoire du commerce;
  - le demandeur étant propriétaire des deux immeubles, l'ouverture entre les deux afin de proposer une accessibilité privative pour ce logement est acceptable;
  - il est à noter que cette ouverture dans le mur mitoyen et les légères adaptations de ce hall et escalier commun, n'est pas susceptible de grever l'habitabilité des deux logements de l'immeuble n° 77-779;
  - suite à ces modifications, les deux commerces restent accessibles et tous les logements comportent des entrées privatives sans dépendre de l'accessibilité du commerce;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - outre la dérogation induite par l'aménagement de la terrasse sur la toiture du rez-de-chaussée, nécessitant la pose d'un pare vue d'une profondeur de 2,39m en plus des 4,08m de l'annexe, cet aménagement est non conforme par rapport au Code civil en matière de servitudes de vues;
  - il est à noter, puisque la demande porte sur les deux immeubles, que la terrasse telle qu'aménagée au 2<sup>e</sup> étage en situation de fait, est non conforme et doit comporter les reculs d'1,90m, tels qu'en situation existante de doit;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - la parcelle est entièrement bâtie;
  - afin de palier à la dérogation sollicitée, il devrait être prévu un aménagement au niveau de la toiture plate du rez-de-chaussée, à savoir une toiture végétalisée de type extensive;
  - cette toiture végétalisée, outre proposer une finition esthétique permet de temporiser le rejet des eaux pluviales au sein de l'égout public;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - les deux immeubles ne comportent pas de garage en situation existante de droit;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
  - les enseignes en infractions sont démontées et la demande ne porte pas sur la pose de nouvelles enseignes. Dans l'éventualité où la pose de nouvelles enseignes ne se conforme pas autant au Règlement Régional d'Urbanisme qu'au Règlement Communal d'Urbanisme relatif aux enseignes commerciales et à la revalorisation des noyaux commerciaux, il y a lieu d'introduire une nouvelle demande de permis d'urbanisme, concernant les enseignes;
  - en ce qui concerne l'immeuble et son aspect architectural, bien qu'il s'agisse d'un immeuble construit avant 1932, les diverses modifications avec autorisations préalable ont totalement supprimé toute trace de l'architecture originelle typique des anciens hameaux bruxellois;
  - de ce fait, les modifications telles que proposées au niveau de la façade avant, à savoir, supprimer les allèges et remplacer les menuiseries avec une tonalité foncée, peut être envisagée;
  - cependant, l'utilisation du PVC reste non souhaitable en raison de son impact écologique et il y a lieu de proposer un matériau plus pérenne, comme du bois ou de l'aluminium, et ce pour autant que le cintrage des baies soit respecté;

**Considérant qu'au regard des différents motifs 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) :
  - en ce qui concerne la couverture totale de la parcelle :
    - ce tronçon de la chaussée est très dense et surtout à proximité de l'angle avec la rue Victor Allard;
    - la cour présente en situation existante de droit, un petit aménagement paysager mais qui au regard de l'implantation, de la surface disponible (1,85m de profondeur sur 3,25m de largeur) et du contexte bâti environnant, ne pouvait pas garantir la pérennité de ce aménagement;
    - la fermeture de cette cour permet, par ailleurs, la disposition d'espace de stockage bien séparés de la surface commerciale, et d'autant plus si celle-ci est utilisée en cafétéria;
    - de ces faits, la couverture totale de la parcelle peut être acceptée;
  - en ce qui concerne la profondeur des annexes projetées et la dérogation à l'article 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme concernant la hauteur :
    - par rapport à la mitoyenneté de droite, la profondeur de l'annexe sur deux niveaux (aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages), reste comprise dans le profil de construction du n° 777-779 mais dépasse de 4,08m du profil de construction du bien mitoyen de gauche, n°783;

- à cette profondeur, il faut également ajouter la profondeur de la terrasse prévue sur la toiture du rez-de-chaussée, à savoir 1,70m et encore 60cm de pare-vue, avec un total de 6,47m au 1<sup>er</sup> étage et 4,08m au 2<sup>ème</sup> étage;
- au regard de la forte densité bâtie à proximité de l'angle avec la rue Victor Allard, il y a lieu de proposer un dégagement plus important pour les parcelles voisines et limiter l'impact sur l'intérieur d'ilot;
- il y a lieu de limiter la terrasse, le long de la mitoyenneté de droite, avec un recul d'au moins 1,90m par rapport la limite mitoyenne de gauche et supprimer tout élément de pare-vue, d'autant plus non conforme au Code civil en matière de servitudes de vues;
- la profondeur de cette terrasse peut cependant aller jusqu'à la limite de la profondeur de construction du bien mitoyen de droite;
- par ailleurs, en ce qui concerne la profondeur et la hauteur même de cette annexe, il est à noter qu'il s'agit strictement de la profondeur et hauteur nécessaire afin de garantir une amélioration significative pour le logement existant;
- en effet, cette extension permet de dégager un espace de cuisine pour augmenter la surface du séjour, ainsi qu'une chambre pour proposer un programme d'au moins deux chambres;
- la dérogation est acceptable, pour autant que la surface de la terrasse soit limitée et en recul par rapport à la mitoyenneté de gauche;

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

- soit, se conformer au code civil en terme de servitudes de vues : reculer la terrasse au 1<sup>er</sup> étage, sur la toiture du rez-de-chaussée de l'immeuble n°781, d'au moins 1,90m par rapport à la limite mitoyenne de gauche, quitte à proposer une profondeur jusqu'au profil de construction du bien mitoyen de droite, soit, fournir l'accord du propriétaire voisin pour cette servitude de vue ;
- renoncer à l'utilisation du PVC en façade avant et proposer un matériau plus pérenne, tel que le bois ou l'aluminium, et ce avec respect des cintrages des baies;
- soit, se conformer au code civil en terme de servitudes de vues : restituer l'aménagement et les reculs de la terrasse au 2<sup>ème</sup> étage du bâtiment n° 777-779, tel qu'en situation existante de droit, soit, fournir l'accord du propriétaire voisin pour cette servitude de vue;
- proposer une finition esthétique pour le solde de la toiture plate couvrant le rez-de-chaussée en partie arrière;

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 matériau de châssis et de dimension de terrasse;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les matériaux proposés doivent être pérennes, que les terrasses doivent se conformer au Code Civil en matière de servitude de vues et que la dérogation à la profondeur doit être limitée;

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

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

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 28/09/2022**  
**objet n° 10**

**Dossier 16-46517-2022 - Enquête n° 151/22**  
**Demandeur : S.P.R.L. Le Point Bleu - Monsieur Ran Maerowitz**  
**Situation : Avenue Hamoir 16**  
**Objet : créer une piscine et un abri de jardin**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46517-2022 introduite, en date du 10/06/2022, par S.P.R.L. Le Point Bleu - Monsieur Ran Maerowitz;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à créer une piscine et un abris de jardin sur le bien sis avenue Hamoir 16;

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

Vu que le bien ne se situe pas dans le périmètre d'un plan particulier d'affectation du sol (PPAS);

Considérant que la demande se situe sur le lot n°1 du permis de lotir (PL) n°66 pour une villa isolée familiale (bâtiment existant) + création d'un lot de fond octroyé par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date du 17/02/1965 et non périmé pour le lot sur lequel porte la demande et déroge à ce permis de lotir;

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

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

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogation suivante au permis de lotir :
  - non-respect de l'article n°III qui prescrit "*zone de Jardin - b) le niveau du sol naturel normalement égalisé ou celui réalisé suivant un plan d'ensemble approuvé ne peut être modifié à moins de 0,50m de hauteur par rapport à ce nouveau, sauf autorisation expresse sur indication explicite à la demande de bâtir*", en ce que la nouvelle piscine présente une hauteur hors sol de 0,85m;

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

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

10/06/2022 : dépôt de la demande;

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

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

28/09/2022 : séance publique de la Commission de concertation;

**MOTIVATION DE L'ACTE**

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat résidentiel, construit soit en ordre ouvert, soit en ordre semi-ouvert;
- Dans ce quartier, l'avenue Hamoir est une artère bordée par des villas ou des maisons à appartements, construites, soit en retrait par rapport à la rue, soit en intérieur d'ilot;
- La parcelle cadastrée n°294Y15, sur laquelle porte la demande est orientée nord-ouest, côté rue et sud-est, côté jardin. Elle présente :
  - une déclivité importante descendant vers l'intérieur de la parcelle;
  - une villa construite en retrait par rapport à la rue;
  - une zone latérale droite végétalisée, contenant une allée imperméable permettant d'accéder à l'entrée de la maison, située sur la façade latérale droite;

- une zone de recul présentant un accès carrossable implanté sur la partie gauche de la parcelle;
- un jardin généreux, bordé par une clôture ajourée et par des arbres;
- Le terrain a été divisé par le permis de lotir n°66 pour la construction d'un lot de fond. Une servitude de passage a été créée le long de la limite mitoyenne de gauche afin d'accéder au lot de fond;
- La maison n°16 sur laquelle porte la demande présente :
  - un gabarit, composé d'un ensemble de volumes, R+1+toiture à versants;
  - un rez-de-chaussée surélevé par rapport au niveau de la rue;
  - un sous-sol en partie enterré, présentant une façade arrière (rez-de-jardin);
  - un garage implanté sur la partie gauche de la parcelle, le long de la limite mitoyenne;
  - un porche sur la façade latérale droite de la maison, mettant en évidence l'entrée de la maison;
- Bien que cette villa ait été construite avant 1932 et présente des caractéristiques patrimoniales (architecture Belle époque), elle ne constitue un monument au sens de l'article 206, 1°, a) du CoBAT qu'en ce qui concerne sa façade principale, la partie arrière ne présentant pas la même qualité spatiale ou architecturale;
- Cette maison a été construite avant 1930 et a subi différentes transformations (tout en conservant son caractère d'origine) au cours du temps qui ont augmenté la superficie imperméable sur la parcelle :
  - Le permis 16-9711-1922 a octroyé l'extension de la maison par la construction d'une annexe à toiture à versants sur la partie gauche de la parcelle; elle abrite un garage et une allée au rez-de-chaussée et trois chambres au premier étage;
  - Le permis 16-9297-1935 a octroyé :
    - l'extension du sous-sol de 4,10 mètres de largeur sur la partie droite de la parcelle afin d'aménager des espaces servant;
    - l'extension du rez-de-chaussée afin d'aménager un escalier, de nouveaux locaux et une entrée sur la façade latérale droite de la maison;
    - la construction d'un porche et d'une pergola, aménagés le long de la façade latérale droite et en façade arrière;
  - Le permis 16-15077-1950 a octroyé des modifications d'aménagement intérieur (logement secondaire) et une extension en façade latérale droite, au niveau de l'entresol;
  - Le permis 16-46064-2021 a octroyé différents travaux de transformation dont l'extension du rez-de-jardin en façade arrière;
- La maison voisine de droite (n°18) s'implante en retrait par rapport à l'alignement, il s'agit d'un ensemble de trois petits immeubles présentant un gabarit R+2+toiture à versants;
- L'immeuble voisin de gauche (n°14A) s'implante également en retrait par rapport à la rue, il s'agit d'une construction moderne, en escalier, composée d'un gabarit R+3+toiture plate; la partie la plus basse de l'immeuble s'aligne à la hauteur de la maison faisant l'objet de la demande;

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

- Construction d'une piscine de 4m x 10m;

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

- La demande vise à aménager une piscine de 4 m sur 10m avec une margelle tout autour, présentant une largeur minimale de 1,20m;
- Vu la déclivité du terrain, cette piscine sera en partie enterrée (-0,85m) et présentera une hauteur 0,85m; Une partie des margelles se composera d'un escalier suivant la pente du terrain;
- La piscine sera chauffée par une pompe chaleur qui sera installée sur la partie gauche de la parcelle à 1,50m de la limite mitoyenne et à ± 8,00m de la piscine;
- Cette construction peut s'envisager au regard de la superficie de la zone de jardin et de son implantation (plus de 3m des limites mitoyennes);
- Toutefois, il y a lieu de placer la pompe à chaleur à l'intérieur de la maison ou bien de placer un caisson anti-bruit afin de limiter les nuisances sonores;

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

- en matière d'implantation et de gabarit :

- En ce qui concerne la piscine :
  - La piscine s'implantera sur la partie gauche du jardin avec une distance de 3 mètres minimum par rapport aux limites voisines;
  - Elle sera entourée de margelles présentant une dimension variant entre 1,5 m et 1,9m; Un volet solaire sera placé dans la piscine afin de chauffer le bassin, cela permet également de protéger la faune de la noyade;

- Cette piscine présentant des dimensions limitées (4,00m x 10,00m) par rapport à la superficie du jardin donc peut s'envisager;
- En ce qui concerne la pompe à chaleur, implantée à 1,50m de la limite mitoyenne gauche :
  - Une pompe à chaleur (R32) présentant une puissance de 2,92Kw chauffera l'eau de la piscine; L'installation de ce type de pompe à chaleur nécessite un permis d'environnement qu'il y a lieu de demander avant d'installer la pompe;
  - De plus, considérant que le PRAS situe la parcelle dans une zone d'habitation, le niveau sonore autorisé est de 33dB maximum; Or, la pompe présente un niveau sonore variant entre 38,9 et 52,2dB, ce qui ne peut s'envisager;
  - De ce fait, afin d'éviter tout impact et nuisance chez le voisin, il y a lieu de placer la pompe à l'intérieur de la maison;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
  - Selon la note complémentaire, la vidange de la piscine ne sera nécessaire qu'en cas de problème d'étanchéité. A ce moment-là, la vidange se fera à l'aide d'une pompe vers les égouts; cette méthode ne peut s'envisager au regard de la quantité d'eau envoyée dans les égouts, il y a lieu de respecter l'article 14 du règlement communal de la gestion des eaux de pluie;
  - Toutefois, l'eau de nettoyage, back-wash, peut être envoyé vers les égouts comme prévu par la demande;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
  - Le projet prévoit d'aménager quatre lampes LED de couleur blanc chaud;
  - Elles seront placées dans la piscine, ce qui peut s'envisager au regard de la protection de la faune ;

**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 :
  - Dérogation à l'article III du permis de lotir n°66 :
    - La nouvelle piscine présente une hauteur de 0,85m par rapport au niveau du sol;
    - Cette différence est dû à l'inclinaison importante du terrain;
    - Considérant que cette construction ne portant pas atteinte à la zone de jardin en ce qu'elle présente une dimension limitée par rapport à la superficie du jardin, ni au voisinage, peut s'envisager;

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

- placer la pompe à chaleur à l'intérieur de la maison ;

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 permis de lotir n°66, article n°IIIb).



**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 28/09/2022**  
**objet n° 11**

**Dossier 16-46462-2022 - Enquête n° 148/22**

**Demandeur : Monsieur Emmanuel Frisch**

**Situation : Dieweg 110**

**Objet : réaliser de nouvelles terrasses suspendues en façade arrière, remplacer les châssis de fenêtres en façade avant et arrière et remplacer les garde-corps en façade avant**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46462-2022 introduite en date du 09/05/2022 par Monsieur Emmanuel Frisch;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à réaliser de nouvelles terrasses suspendues en façade arrière, remplacer les châssis de fenêtres en façade avant et arrière et remplacer les garde-corps en façade avant sur le bien sis Dieweg 110;

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

Considérant que la demande se situe sur le lot n°3 du permis de lotir (PL) n°196 - octroyé par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date du 05/09/1969 et déroge à ce permis de lotir;

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogation suivante au permis de lotir :
  - non-respect de l'article n°IV qui prescrit "esthétique des constructions - les faces et les éléments extérieurs d'une construction ou d'un groupe de construction seront traités dans un même caractère architectural, au moyen des mêmes matériaux...", en ce que le projet remplace les châssis en aluminium d'époque par des châssis en PVC de teinte noire au sein d'un ensemble de 4 immeubles;
- 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 "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", en ce que les terrasses dépassent les deux profils 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 :

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

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

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

**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 formé de villas dans la verdure, de maisons semi-ouvertes ainsi que de maisons continues aux abords de l'ancien cimetière d'Uccle;

- L'immeuble sur lequel porte la demande s'implante à l'alignement du Dieweg, en vis-à-vis du cimetière éponyme, site patrimonial classé;
- Le bien faisant l'objet de la demande constitue le lot 3 du permis de lotir n°196 qui est composé de 4 lots (4 immeubles de logements avec rez de chaussée commerciaux);
- Ceux-ci datent de 1969 et présentent donc des châssis d'époque en aluminium de teinte naturelle et des garde-corps en aluminium de ton naturel également;
- L'immeuble concerné par la demande accueille des petits balcons en façade avant en contact avec les pièces de vie;

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

- La création de balcon suspendu en façade arrière à chaque étage;
- Le remplacement des châssis en aluminium de teinte naturelle (d'origine) par des châssis en PVC de teinte anthracite;
- Le remplacement des garde-corps en façade avant de 80cm de haut par des garde-corps en aluminium thermo-laqué de ton noir de 1,10m de haut;

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

- Le projet propose d'améliorer les qualités d'habitabilité des appartements en offrant :
  - Des menuiseries plus performantes;
  - Des espaces extérieurs de belles dimensions;
  - Des garde-corps à hauteur sécuritaire et réglementaire;

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

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

- Les terrasses dépassent de 1,50m le profil des immeubles mitoyens;
- Le souhait d'offrir un espace extérieur aux appartements est légitime et peut s'envisager;
- Celles-ci porteront peu préjudices à l'ensoleillement des propriétés voisines vu l'orientation de la parcelle (nord en façade arrière);
- Les terrasses proposées se conforment au code civil en ce que la partie exploitable s'inscrit à 1,90m des limites de propriétés;

**En ce qui concerne le motif d'enquête pour la dérogation à un permis de lotir :**

- Le remplacement des châssis par des châssis performants est une démarche écologique à encourager;
- Cependant le matériau et la teinte proposée ne peuvent pas s'envisager : il y a lieu de privilégier un matériau pérenne et qui se marie avec les 3 autres lots tel que de l'aluminium;
- La teinte proposée pour les garde-corps et les châssis en façade avant ne peut pas non plus s'envisager car il y a lieu de garder la cohérence entre les différents lots : proposer une teinte claire;

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

- La maison de rapport se situe en face du Cimetière Dieweg, un site patrimonial classé;
- Il y a donc lieu de privilégier des matériaux de qualité pour les menuiseries en façade avant afin de garantir la conservation d'un patrimoine de qualité aux abords d'un site classé;

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

- Prévoir des menuiseries en aluminium et de teinte clair (pour les châssis et pour les garde-corps) en façade avant;

Que cette modification répond aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est maintenu;
- d'être accessoires en ce qu'elle ne concerne que des aspects esthétiques;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce qu'il y a lieu de davantage respecter le prescrit;

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

Considérant également que par rapport à ces conditions, le demandeur peut, de sa propre initiative, modifier sa demande en application de l'article 126/1 du CoBAT, et ce par l'envoi d'un recommandé à l'attention du Collège des 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 la modification en y renseignant, selon le cas, l'article du CoBAT en application duquel la modification est apportée à la demande et, le cas échéant, pour l'article 191 la date de l'avis du Collège et/ou celle du Fonctionnaire délégué qui l'impose;
- de modifier les formulaires en conséquence;

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

**Avis FAVORABLE** unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au permis de lotir et 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 28/09/2022**  
**objet n° 12**

**Dossier 16-46508-2022 - Enquête n° 152/22**

**Demandeur : Monsieur David Ouattara**

**Situation : Avenue de Foestraets 64**

**Objet : mettre en conformité la construction d'une véranda**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46508-2022 introduite, en date du 09/06/2022, par Monsieur David Ouattara;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité la construction d'une véranda sur le bien sis avenue de Foestraets 64;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n° 48bis&ter Quartier Sud-Est (AGRBC du 10/06/1993) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

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

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

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

- L'extension concernée, bien que dans la zone buffer de Natura 2000, reste fortement éloignée du site même;
- Les matériaux utilisés sont de nature pérenne;
- L'impact reste très limité à une seule habitation unifamiliale et uniquement au rez-de-chaussée;
- Cependant, la teinte noire est peu compatible avec la volonté de limiter les réchauffements des parcelles et intérieurs d'ilot;

Que la demande est susceptible d'affecter ce site et a fait l'objet d'une évaluation appropriée des incidences en application de l'article 126,§2, 2°;

**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, non sollicitées, au plan particulier d'affectation du sol :
  - non-respect de l'article n°1.3, al.1 - Implantation (reculs) qui prescrit "*L'implantation est libre dans la zone dont le périmètre est défini par : - un recul avant de l'alignement de minimum 5m. - un recul latéral de la limite parcellaire de minimum 5 m, avec  $L = H$  ( $L : 5 m$  minimum -  $H$  : hauteur sous corniche par rapport au niveau naturel du sol, au droit de la limite mitoyenne). - un recul arrière de la limite parcellaire de minimum 8m avec  $L = 2 H$  ( $L = 8 m$  minimum -  $H =$  hauteur bord supérieur de la corniche par rapport au niveau naturel du sol, au droit de la limite de fond)*", en ce que les reculs latéraux par rapport aux limites parcelles sont inférieurs à 5m;
  - non-respect de l'article n°1.3, al.2 - Implantation (occupation du sol) qui prescrit "*Dans cette zone d'implantation, l'occupation du sol est limitée à : - hors sol 1/6 de la superficie nette de la parcelle (OS : 16,66 %); - en sous-sol à 1/5 de la superficie nette de la parcelle (OSS : 20 %)*", en ce que l'occupation du sol dépasse cette limite;

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

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

09/06/2022 : dépôt de la demande;

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

- Bruxelles-Environnement;
- Service communal de l'Environnement;

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

28/09/2022 : séance publique de la Commission de concertation;

**CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES**

Vu l'avis du service technique communal consulté en cours de procédure, à savoir :

- l'avis du Service de l'Environnement sollicité en date du 01/08/2022 et émis le 09/09/2022;

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

- l'avis de Bruxelles-Environnement sollicité en date du 01/08/2022 et sera rendu en cours de procédure;

**MOTIVATION DE L'ACTE**

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par de belles villas entourées de jardins;
- La maison concernée par la demande (n°64) a été construite suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-42574-2015 et à la démolition de la maison existante, implantée profondément en fond de parcelle, contrairement aux autres maisons constituant le bâti environnant;
- Vu le relief des lieux, la très forte pente ascendante de l'avenue de Foestraets de l'Est vers l'Ouest et le relief des terrains situés le long de celle-ci, les maisons existantes ne répondent pas aux impositions de dégagement pyramidal prescrit par le plan particulier d'affectation du sol;
- La maison voisine à gauche de la parcelle sur laquelle porte la demande (n°60) est implantée avec un recul de ± 8 mètres par rapport à l'alignement et présente un gabarit de R+1/2+toiture à deux niveaux;
- La maison à droite de la parcelle sur laquelle porte la demande (n°66) est également implantée à ± 8 mètres de l'alignement et présente un gabarit de R+2+toiture plate, avec un volume R+1 du côté de l'avenue;
- Vu la pente de l'avenue, les maisons voisines construites avant l'entrée en vigueur du PPAS présentent systématiquement des dérogations au dégagement pyramidal que prescrit le plan particulier;

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

- Le programme prévoit de mettre en conformité la construction d'une véranda à toiture plate, située en façade arrière d'une maison unifamiliale;

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

- Le permis d'urbanisme introduit pour la construction de cette maison avait suscité des remarques et observations autant de la part de l'autorité délivrante et des différentes instances, que des riverains. En effet :
  - Il avait été demandé de limiter la profondeur de l'étage à 13m maximum afin de diminuer l'impact de la profondeur et garantir l'ensoleillement des parcelles voisines, dont les profondeurs de bâti sont bien moins importantes, et aussi pour préserver l'intimité;
- Cependant, la dérogation au dégagement pyramidal avait été accordée, considérant la faible largeur de la parcelle et sa déclivité;
- Il est à noter qu'il ne peut être tenu compte de l'article 6.0 du PPAS concernant les constructions existantes, puisque l'habitation existante au 02/10/1981 a été démolie et remplacée par cette nouvelle construction datant de 2015 et de ce fait, les considérations concernant une éventuelle autorisation d'augmentation de 20% du volume et de recul latéral à seulement 3m, ne peuvent être prises en compte. La véranda est soumise à l'application de l'article 1 du PPAS;

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

- en matière de programme :
  - l'habitation a conservé un programme de maison unifamiliale;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - l'implantation induit des dérogations par rapport à l'article 1.3 du PPAS n° 48bis&ter;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - les abords et le jardins restent largement végétalisés;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - le garage reste inchangé;

- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
  - la gestion des eaux de pluies n'est pas modifiée;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
  - la teinte proposée, noire, contribue au réchauffement des parcelles et intérieur d'ilot;
  - bien que non visible depuis l'espace public, il y a lieu de porter une attention particulière aux teintes proposées et particulièrement dans une zone bordant un site Natura 2000, dans la zone buffer dans ce même site;
  - d'autant plus que cette teinte accentue la nature dérogoire de l'élément;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, application de l'art. 126§11 du CoBAT : Dérogation à un PPAS :
  - Article 1.3 al.1 - implantation et recul latéral :
    - Il ne peut être admis qu'une annexe (véranda) puisse être construite dans la continuité du bâti et sur la largeur de la façade arrière;
    - En effet, l'application de reculs latéraux de 5m, au sein d'une parcelle aussi étroite (environ 14m), induirait un espace non utilisable et donnerait un aspect peu esthétique à la façade arrière, qui comporte une largeur de 8,70m;
  - Article 1.3 al.2 - implantation et occupation du sol :
    - L'occupation au sol, est l'une des données essentielles du PPAS et le dépassement est de plus de 4%;
    - En effet, l'occupation au sol et du sous-sol, tout autant que les affectations, ont contribué à l'élaboration du PPAS, afin de garantir des zones d'habitats dans la verdure et dont les implantations et gabarits des constructions doivent rester limités;
    - En situation existante, l'occupation au sol est de 16%, ce qui correspond au pourcentage maximal et tout dépassement ne peut être autorisé et d'autant plus quand ce dépassement est aussi important (4%);
    - De plus, cette véranda appauvrit les qualités d'habitabilité en terme d'éclairage naturel dans le salon et la salle à manger ;
    - Et ce d'autant plus que les dérogations n'ont pas été sollicitées;

**Considérant que la demande ne répond pas au bon aménagement des lieux, cette demande ne s'envisager.**

**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 28/09/2022**  
**objet n° 13**

**Dossier 16-46492-2022 - Enquête n° 150/22**

**Demandeur : Madame Annette Jung**

**Situation : Rue Alphonse Renard 86**

**Objet : modifier le nombre de logements dans un immeuble à appartements :  
créer une unité de logement en fusionnant les deux appartements du 4<sup>ème</sup> étage**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46492-2022 introduite en date du 01/06/2022 par Madame Annette Jung;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à modifier le nombre de logements dans un immeuble à appartements: créer une unité de logement en fusionnant les deux appartements du 4<sup>ème</sup> étage sur le bien sis rue Alphonse Renard 86;

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 (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement;

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

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

01/06/2022 : dépôt de la demande;

18/07/2022 : accusé de réception d'un dossier complet

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

28/09/2022 : séance publique de la Commission de concertation;

**CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES**

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 18/07/2022 et émis le 19/08/2022 et joint à la demande;

**MOTIVATION DE L'ACTE**

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

- L'immeuble de logements (14 appartements 1 chambre) sur lequel porte la demande est implanté en ordre fermé le long de la rue Alphonse Renard, dans le tronçon compris entre la rue Jean-Baptiste Colyns au Nord et l'avenue Molière au Sud;
- Le bien présente un gabarit Rez + 6 + toiture à versants. La construction date du début du siècle passé (1923) mais n'est pas repris dans la liste de l'inventaire Bruxellois;
- Cet immeuble présente une façade élégante et s'inscrit dans un ensemble de constructions aux caractéristiques architecturales remarquables et cohérentes;

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

- La fusion de deux appartements 1 chambre au 4<sup>ème</sup> étage de l'immeuble;

**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 pour l'application de la prescription générale 0.12 du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) :

- Le projet améliore les qualités d'habitabilité d'un logement relativement petit en annexant le logement voisin au sein de ce grand immeuble;
- Le nouveau logement se voit doté d'une grande pièce de vie et d'une cuisine/salle à manger en façade avant et de pièces de nuit en façade arrière;
- Le nouveau logement accueille deux chambres aux dimensions confortables (12,70m<sup>2</sup> et 17,50m<sup>2</sup>);
- La nouvelle baie créée entre les deux logements n'entraîne pas de suppression d'éléments de décors. En effet, la nouvelle baie se fait à côté de la cheminée qui est donc conservée;

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

**Avis FAVORABLE** unanime de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué.



**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 28/09/2022**  
**objet n° 14**

**Dossier 16-46506-2022 - Enquête n° 150/22**

**Demandeur : S.R.L. LD Finance c/o Monsieur Carlos De Meester**

**Situation : Chaussée de Waterloo 1245**

**Objet : Transformer une imprimerie en maison unifamiliale**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46506-2022 introduite, en date du 08/06/2022, par la S.R.L. LD Finance c/o Monsieur Carlos De Meester;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à Transformer une imprimerie en maison unifamiliale sur le bien sis chaussée de Waterloo 1245;

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

Le bien ne se situe pas dans le périmètre d'un plan particulier d'affectation du sol (PPAS);

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

- application de la prescription générale n° 0.6 du plan régional d'affectation du sol, en matière d'actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'ilot;

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
  - non-respect de l'article n°6 - la toiture qui prescrit "ne pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës", en ce que, ici, la toiture dépasse le profil mitoyen le plus haut de 2 mètres;
- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogation au Titre VIII du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
  - non-respect de l'article n°4 - caractéristiques des emplacements qui prescrit "les emplacements de parcage sont couverts (dans la zone bâtissable)", en ce que, ici, deux emplacements non-couverts sont demandés;

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

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *proximité de la piscine par rapport à la mitoyenneté de l'avenue Alphonse XIII, 27;*

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

08/06/2022 : dépôt de la demande;

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

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

28/09/2022 : séance publique de la Commission de concertation;

**CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES**

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

- l'avis du Service Vert sollicité en date du 04/08/2022 et émis le 01/08/2022;
- l'avis du Service de l'Environnement sollicité en date du 26/07/2022 et sera rendu en cours de procédure;

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 25/07/2022 et émis le 24/08/2022 ;

## **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 de belles villas dans la verdure et par la traversée de cette partie du territoire par la chaussée de Waterloo, axe important d'entrée de ville, séparant nettement les îlots situés de part et d'autre, et longée d'un bâti hybride (tant en matière d'affectations qu'en matière de gabarits ou esthétique) qui s'est développé au fil du temps entre les anciens noyaux historiques;
- Le bien sur lequel porte la demande est situé le long de la chaussée de Waterloo, entre l'avenue Alphonse XIII et l'avenue Victor-Emmanuel III;
- La construction, objet de la demande, (n°1245) est bâtie en intérieur d'îlot et est affectée en imprimerie;
- Le bâtiment, implanté fortement en recul par rapport à la voirie (46 mètres), est de caractère volumétrique simple (rez simple) avec maçonnerie en terre-cuite de teinte rouge;
- Une maison R+2+T qui comporte trois appartements est présente en front de rue et possède une servitude de passage avec une rampe pour l'accès des véhicules vers l'intérieur d'îlot, cette maison ne fait pas partie de la présente demande;
- La zone entre le bâtiment à front de voirie et ce bâtiment en intérieur d'îlot est aménagée en zone de parking et de passage pour les véhicules qui pénètrent dans le bâtiment, cet aménagement est réalisé en gravier sur dalle béton et se compose donc d'une surface imperméable en situation existante;
- Selon les photos aériennes, ce parking se développe aussi sur la parcelle voisine de droite via un passage ouvert dans le mur mitoyen;
- Le bâtiment possède un jardin verdurisé en fond de parcelle sur les 11 derniers mètres et sur la largeur de la parcelle;
- Le terrain de gauche (n°1249) est implanté nettement plus haut ce qui fait que le mur mitoyen ne dépasse que d'environ un mètre et demi par rapport au niveau de ce terrain voisin (pour une hauteur de bâtiment totale de 4,20 mètres);

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

- Le bâtiment voit son affectation d'imprimerie transformée en affectation pour du logement : maison unifamiliale 4 chambres;
- La transformation complète du bâtiment, son isolation et la modification de son volume par l'ajout d'un demi-étage dans la partie centrale à distance des murs mitoyens;
- La création d'un patio au milieu de ce bâtiment pour permettre l'éclairage naturel des pièces centrales;
- La création d'une piscine de 21 m<sup>2</sup> avec fond mobile sur vérins ainsi que d'une terrasse sur la partie arrière de la parcelle;
- La perméabilisation du sol entre le bâtiment à rue et le bâtiment arrière avec la démolition de la dalle qui s'y trouve et la pose de dalles gazon pour moitié de la surface et d'une pelouse pour l'autre moitié;
- La réduction du nombre de places de parcage de 6 à 2 emplacements non-couverts;

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

- Bien que dérogatoire au Règlement Régional d'Urbanisme, le projet tel que présenté limite les nuisances tant en terme de perte d'ensoleillement qu'en terme de prise de vue et d'enclavement au niveau du voisinage et permet par ailleurs d'apporter les qualités d'habitabilité nécessaires pour cette nouvelle habitation qui sera plus en adéquation avec le zonage et le voisinage résidentiel que l'affectation actuelle d'imprimerie;

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

- en matière de programme :
  - le projet prévoit le changement d'affectation d'une imprimerie en logement pour la transformation en une maison unifamiliale de quatre chambres;
  - le projet propose la conservation de la plupart des fermes de charpente métallique existantes;
  - le projet prévoit l'isolation et la ventilation contrôlée à double-flux de l'entièreté du bâtiment;
  - le projet propose de beaux espaces de vie tournés vers un patio créé contre le mitoyen sud en soustraction du volume existant et offrant l'éclairage naturel ainsi que des vues nécessaires aux pièces de vie centrales;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - en partie centrale un « demi-étage » supplémentaire sera créé sous forme de deux étages de moindre hauteur (250cm sous plafonds), ceci augmentera la hauteur de cette partie centrale de

- 1,97 mètres, en retrait des murs mitoyens de 2,13 mètres côté nord et de 4,16 mètres côté sud, ce volume ne sera donc que peu perceptible depuis les propriétés voisines;
- les hauteurs des mitoyens existants ne sont pas modifiés par cette augmentation de volume, ce qui minimise l'impact de cette rénovation pour les voisins;
  - en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
    - le patio proposé au milieu du bâtiment sera réalisé en pleine terre (en lieu et place d'une dalle en béton) et sera planté ce qui re-perméabilisera cette surface;
    - le projet de démolir la dalle béton (225 m<sup>2</sup>) présente entre le bâtiment avant, à rue et le bâtiment arrière, objet de la demande et de la remplacer, pour moitié par des dalles engazonnées et pour l'autre moitié, de gazon, permettra d'augmenter substantiellement la perméabilité totale de la parcelle;
    - le projet prévoit aussi une terrasse perméable (22 m<sup>2</sup>) réalisée en dalles sur plots et une piscine de dimensions raisonnables en fond de parcelle (22 m<sup>2</sup>) ce qui diminue la perméabilité de cette zone aujourd'hui engazonnée, néanmoins cette diminution de surface perméable est largement compensée par l'intervention sur le reste de la parcelle qui re-perméabilise généreusement celle-ci dans son ensemble;
    - cette piscine de dimensions raisonnables est disposée à plus de deux mètres des limites mitoyennes, ce qui limite la nuisance de celle-ci pour les voisins, d'autant plus que le terrain est situé en contrebas par rapport à ces mêmes voisins ;
    - des toitures verdunisées seront réalisées sur l'entièreté des toitures plates qui seront aussi équipées de panneaux solaires;
  - en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
    - le projet prévoit le maintien de 2 emplacements de parcage sur les 6 emplacements existants en situation existante. Ces 6 emplacements apparaissent sur le permis d'urbanisme délivré en 1971 (16-26478-1971);
    - les deux emplacements de parcage pour voitures bénéficieront d'une borne de recharge électrique;
    - deux emplacements vélos extérieurs couverts par un auvent avec possibilité de recharge sont aussi prévus;
  - en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
    - le projet prévoit le placement d'une citerne d'eau pluviale de 12.000 litres;
  - quant aux aspects propres à la demande :
    - le demandeur joint à sa demande une étude de reconnaissance de l'état des sols comportant 8 forages qui constatent une pollution localisée et créé par l'usage du bâtiment comme imprimerie;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, application de la prescription générale 0.6 du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) et dérogation à l'article 6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) :
  - Pour ce qui est des travaux portant atteinte à l'intérieur d'îlot, ici, le volume du bâtiment est existant depuis le début des années 1970. Les travaux de modification tels que proposés limitent fortement la perception de cette modification de volume par rapport à la situation existante de droit, d'autre part le changement d'affectation d'imprimerie à logement, la réduction du nombre d'emplacements de parcage ainsi que la réduction du charroi associé à l'usage d'imprimerie correspondent à une amélioration par rapport à la situation existante et participe au bon aménagement des lieux;
  - Pour ce qui est de la dérogation à l'article 6 du RRU, celle-ci concerne l'augmentation de volume en partie centrale du bâtiment en ce que ce volume dépasse la hauteur des mitoyens existants. Ici, cette augmentation de volume est acceptable car elle est compensée, d'une part, par la diminution de volume par la création d'un patio au milieu de volume apportant de la lumière naturelle et des vues à la partie centrale du bâtiment, et d'autre part, par le fait que cette augmentation de volume est limitée en hauteur, limitée en surface à la partie centrale et limitée en largeur dans le sens où cette augmentation est en recul par rapport aux limites mitoyennes de 2.13 mètres côté nord et de 4,16 mètres côté sud. Ces différents éléments limitent l'impact de ce projet et de la dérogation associée;

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 dérogation au règlement régional d'urbanisme, Titre I, article n°6.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 28/09/2022**  
**objet n° 15**

**Dossier 16-46404-2022 - Enquête n° 149/22**  
**Demandeur : Madame Véronique Balance**  
**Situation : Chemin Avijl 38**  
**Objet : rénover une maison unifamiliale**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46404-2022 introduite, en date du 08/04/2022, par Madame Véronique Balance;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à rénover une maison unifamiliale sur le bien sis chemin Avijl 38;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) N°55 - Quartier Saint-Job/Benaets approuvé par Arrêté Royal du 08/02/1989 et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

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

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
  - non-respect de l'article n°III.2.1 qui prescrit "Zones de cours et jardin", en ce qu'une cabane de 8,80 m<sup>2</sup> est implantée dans le jardin;
  - non-respect de l'article n°IV.2.2.A.1 « Volumes et caractéristiques des constructions », en ce que la nouvelle annexe présente une toiture plate au lieu d'une toiture à versants;
  - non-respect de l'article n°IV.4.1.6 qui prescrit « Aspects esthétiques des constructions », en ce que la lucarne présente une largeur de 2,68 m au lieu d'1,60 m;
  - non-respect de l'article n°IV.4.2.2 « Aspects et esthétiques des constructions », en ce que la toiture plate est une toiture verte au lieu d'un revêtement en tuiles de ton brun ou d'ardoises naturelles ou artificielles;

motifs inhérents à la protection du patrimoine :

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

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

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

08/04/2022 : dépôt de la demande;

23/05/2022 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

08/06/2022: réception des compléments;

01/08/2022 : accusé de réception d'un dossier complet et de l'instance à consulter dans le cadre de la procédure :

- la CRMS;

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

28/09/2022 : séance publique de la Commission de concertation;

**CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES**

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

○ l'avis de la CRMS sollicité en date du «01/08/2022» et émis le «18/08/2022» :

« (...)

*Selon la CRMS, le projet actuellement proposé introduirait une rupture significative avec la typologie rurale de la construction existante (expression de la lucarne et de l'entrée, bardages en zinc, etc.). Étant donné que la maison donne vers le chemin Avijl classé et qu'elle est comprise dans sa zone de protection, la Commission ne peut approuver ce parti qui aurait des incidences patrimoniales négatives sur les perspectives vers et depuis le site classé, dont l'aspect campagnard pittoresque est explicitement mentionné dans l'arrêté de protection pour justifier le classement.*

*La Commission préconise dès lors de revoir le projet de rénovation dans un plus grand respect des caractéristiques du paysage du vieux quartier Saint-Job, sans pour autant s'opposer à la rénovation de la maison, ni à l'amélioration de ses performances énergétiques. (...) »;*

### **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 constitue le plateau Avijl. Il se compose de terrains faisant partie de l'ancienne forêt charbonnière et du domaine de la Seigneurie de Carloo. Ce quartier se distingue par son aspect campagnard de la commune d'Uccle d'antan;
- Le plateau Avijl est considéré comme un site remarquable par la préservation de son aspect campagnard composé de paysage champêtre hérité du caractère rurale d'antan de la commune d'Uccle;
- A son intérêt historique s'ajoute son intérêt scientifique et esthétique en raison de son rôle de bassin d'orage naturel et de la diversité d'écosystème qu'il offre. Ce plateau se compose d'une diversité de paysage verdoyant se composant de prairies, de friches reboisées, de jardins potagers accueillant des chemins, des sentiers;
- Dans ce quartier, le chemin Avijl fait partie du site classé Plateau Avijl. Il s'agit d'une voirie étroite en pavé typique des villages d'antan;
- La parcelle sur laquelle porte la demande se compose d'une habitation, d'un jardin, d'une zone de recul accueillant un chemin d'accès à l'habitation arrière et d'une zone de retrait latéral. Il s'agit d'une parcelle densément végétalisée;
- La maison n°38 sur laquelle porte la demande est une habitation unifamiliale 3 façades implantée en recul de l'alignement. Elle se compose de deux volumes principaux, l'un (volume latéral) présente un gabarit rez+T et l'autre (volume mitoyen) présente un gabarit R+1+T. Elle se compose également d'une annexe à l'avant sous forme de verrière accueillant un jardin d'hiver. Sa typologie architecturale se compose d'un parement en brique de ton blanc, de châssis PVC de ton blanc, d'une véranda en PVC de ton blanc et de tuiles de ton rouge;
- La parcelle de gauche est non bâti;
- La maison de droite (n°40) est mitoyenne à la maison visée par la demande. Elle présente des caractéristiques d'implantation, de gabarit et de typologie architecturale similaire à la maison, objet de la demande;

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

- La démolition de la verrière et son remplacement par une extension plus grande avec l'aménagement d'une toiture plate;
- La construction d'une lucarne en zinc sur le volume latéral de l'habitation;
- Le réaménagement intérieur des espaces de vie;
- La modification de la typologie architecturale du bien par la mise en place d'un enduit blanc sur les façades, la modification des châssis PVC blanc en châssis aluminium de ton gris moyen, la mise en place d'un soubassement en pierre bleue et la mise en place de joues en zinc pour la lucarne;
- La modification des baies en façades et en toiture;
- L'isolation complète de l'habitation;
- La mise en conformité de l'installation d'une cabane de jardin entre 2004 et 2012;

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

- Le programme de l'habitation est inchangé;
- Le gabarit de l'habitation est légèrement modifié en ce que le projet prévoit d'isoler l'habitation par l'extérieur;
- La typologie architecturale de la maison est modifiée par le remplacement de la brique de parement par de l'enduit et par la modification des châssis PVC blanc par des châssis en aluminium gris de ton moyen;

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

- Le réaménagement intérieur des espaces de vie rend l'habitation plus confortable en ce que le jardin d'hiver est mis à profit du séjour de l'habitation, le hall d'entrée est plus fonctionnel et l'étage bénéficie d'une salle de bain plus grande;
- L'agrandissement de l'annexe avant ne porte pas préjudice à la construction voisine mitoyenne car elle ne dépasse pas l'emprise de cette construction;
- Bien que proposant une toiture plate, cette nouvelle annexe n'engendre pas un impact visuel et d'ombrage significatif pour les parcelles voisines. De plus, une toiture plate végétale s'inscrit d'avantage dans le caractère verdurisé du quartier;
- La lucarne latérale ne déséquilibre pas la typologie de l'habitation et augmente le confort des espaces intérieurs;
- La modification des baies en façades permet une meilleure connexion avec le jardin et augmente l'apport de lumière naturelle;
- L'isolation complète de l'habitation bien qu'entraînant une légère augmentation de gabarit s'inscrit dans une démarche durable et s'envisage;
- Afin de conserver la typologie architecturale du bien et ne pas porter atteinte à la zone de protection du site classé Plateau de Avijl, il y a lieu de prévoir un enduit présentant une granulométrie afin de conserver une texture et ne pas banaliser la construction d'origine ;
- Il y a également lieu de prévoir des châssis bois pour les baies existantes de la maison ;
- La mise en place d'un bardage zinc pour la lucarne et pour le nouveau volume peut s'envisager car ces éléments sont ponctuels et discrets et ne remettent pas en question le caractère campagnard du lieu;
- Les châssis en aluminium peuvent quant à eux être envisagé pour marquer les interventions nouvelles (nouveau volume en façade avant, lucarne et grande baie vitrée 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, application de l'art. 126§11 du CoBAT : Dérogation à un PPAS :
  - non-respect de l'article n°III.2.1 qui prescrit "Zones de cours et jardin", en ce qu'une cabane de 8,80m<sup>2</sup> est implantée dans le jardin. Bien que dérogeant aux prescriptions du PPAS par rapport aux dimensions, cette cabane ne porte pas atteinte aux dimensions du jardin et constitue une cabane accessoire au jardin;
  - non-respect de l'article n°IV.2.2.A.1 « Volumes et caractéristiques des constructions », en ce que la nouvelle annexe présente une toiture plate au lieu d'une toiture à versant. Cette toiture plate ne porte pas atteinte aux perspectives du chemin, à l'ombrage et aux vues sur le voisinage. De plus, cette toiture végétalisée s'inscrit dans le cadre verdoyant du site;
  - non-respect de l'article n°IV.4.1.6 qui prescrit « Aspects esthétiques des constructions », en ce que la lucarne présente une largeur de 2,68 m au lieu d'1,60 m. Les dimensions de cette lucarne ne déséquilibre pas la typologie de l'habitation et permet d'offrir une salle de bain de dimensions plus confortables;
  - non-respect de l'article n°IV.4.2.2 « Aspects et esthétiques des constructions », en ce que la toiture plate est une toiture verte au lieu d'un revêtement en tuiles de ton brun ou d'ardoises naturelles ou artificielles. Cette toiture plate végétale s'inscrit davantage dans le caractère du site et permet de s'inscrire dans une démarche plus durable;

**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 l'art. 237 du CoBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci) :

- Afin de conserver le caractère pittoresque et campagnard de ce quartier particulier, il y a lieu :
  - De prévoir un enduit présentant une certaine granulométrie (qui accroche la lumière) ;
  - De prévoir des châssis en bois pour l'ensemble des baies conservées au sein de la maison existante ;

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

- prévoir un enduit présentant une certaine granulométrie (qui accroche la lumière) ;
- prévoir des châssis en bois pour l'ensemble des baies conservées au sein de la maison existante ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme soit conservé;
- d'être accessoires en ce qu'elles ne concerne que des aspects esthétiques;

- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce qu'il y a lieu de conserver le caractère pittoresque;

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

**Avis FAVORABLE** unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au plan particulier d'affectation du sol , articles n°III.2.1, n°IV.2.2.A.1, n° IV.4.1.6 et n° IV.4.2.2 et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 126/1 ou 191 du CoBAT.