

Séance du 29 novembre 2023 / Zitting van 29 november 2023

ORDRE DU JOUR/DAGORDE

- 1) 184/23 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47008-2023  
Situation : rue de la Pêcherie, à gauche du n°119  
(Construire un immeuble de 4 appartements)
- 2) 183/23 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.199-2023 (art.177)  
Situation : Avenue Brugmann 297A  
(Rénover complètement une maison. Reconstruire une partie de la toiture de l'annexe en façade arrière. Changement des châssis en façade arrière. Nouvelle citerne d'eau de pluie de 10.000L. Construire une piscine naturelle avec abattage d'arbres)
- 3) 186/23 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46973-2023  
Situation : Avenue Coghen 143  
(Rehausser un immeuble afin d'agrandir le logement au dernier niveau et construire un accès en toiture pour aménager une terrasse)
- 4) 194/23 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47134-2023  
Situation : Avenue de l'Hélianthe 14  
(Agrandir une maison unifamiliale (véranda au rez-de-chaussée et chien-assis en façade arrière))
- 5) 192/23 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47047-2023  
Situation : Chaussée de Waterloo 1122  
(Rénover et étendre un immeuble de rapport comprenant 3 logements et un commerce, rehausser la toiture en vue d'y aménager un logement supplémentaire, transformer le bâtiment arrière afin d'y aménager un logement, aménager un commerce HoReCa au rez-de-chaussée, réaménager la cour afin d'en améliorer la perméabilité)
- 6) 195/23 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46823-2023 (art. 126)  
Situation : Avenue Kamerdelle 29  
(Démolir et reconstruire une villa unifamiliale, modifier le niveau des terres et abattre deux arbres à haute tige)

---

Uniquement pour avis de la CC :

- 7) - Demande de permis d'urbanisme n°16-47.078-2023  
Situation : Rue des Cottages 6  
(Remplacer les châssis de la façade avant et la porte d'entrée par des menuiseries en PVC) (Bien inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier - article 207§3 du CoBAT)
- 
- 8) 193/23 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47133-2023  
Situation : Rue Roberts Jones 33  
(Etendre et rénover une maison unifamiliale)
  - 9) 188/23 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47055-2023  
Situation : Chaussée de Waterloo 978  
(Transformer un commerce de bien en commerce type Horeca)
  - 10) 185/23 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47107-2023  
Situation : Chaussée d'Alseberg 536  
(Rénover et transformer une construction de type résidentielle.  
Créer un appartement supplémentaire dans une maison d'habitation composée d'un appartement de 2 chambres duplex et d'un commerce)

- 11) 189/23 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47015-2023  
Situation : Avenue Hamoir 28  
(Diviser la maison unifamiliale en deux maisons unifamiliales, étendre les annexes, réaménager le volume principal, la zone de recul et le jardin et mettre en conformité la terrasse du rez-de-chaussée)
- 12) 190/23 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47128-2023  
Situation : Chaussée d'Alseberg 578  
(Mettre en conformité la situation existante d'une maison mitoyenne pour laquelle il n'existait pas de plan précédemment, rénover l'ensemble de châssis au rez-de-chaussée, déplacer la porte d'entrée dans le même plan que celui des châssis fixes et isoler la toiture ainsi que la façade arrière)
- 13) 182/23 – Demande de permis de lotir n°PL/339/bis (art.177)  
Situation : Avenue de la Chênaie 147  
(Modification du permis de lotir PL339 (Réf 16/LPFD/1842076) - Division d'un lot en deux lots distincts)
- 14) 191/23 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47131-2023  
Situation : Chaussée de Saint-Job 280  
(Rénovation et extension d'une maison unifamiliale.)
- 15) 187/23 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47120-2023  
Situation : Avenue de l'Aulne 66  
(Rehausser et transformer un immeuble de 3 logements et abattre un cerisier)

- Fin de séance/Einde zitting

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 29/11/2023**  
**objet n° 01**

**Dossier 16-47008-2023 - Enquête n° 184/2023**  
**Situation : Rue de la Pêcheurie, à gauche du n°119**  
**Objet : construire un immeuble de 4 appartements**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47008-2023 introduite en date du 17/05/2023;  
Vu que la demande telle qu'introduite vise à construire un immeuble de 4 appartements sur le bien sis rue de la Pêcheurie, à gauche du n°119;  
Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zones d'habitation à prédominance résidentielle;

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

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

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
  - non-respect de l'article n°6 - hauteur qui prescrit "Dans la profondeur maximale autorisée par l'article 4, un dépassement de plus de trois mètres par rapport au profil mitoyen le plus bas est autorisé, sans néanmoins dépasser le profil mitoyen le plus haut", en ce que l'annexe dépasse en hauteur l'annexe du bien mitoyen de gauche;

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

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *Dépassement des volumes de construction pour le quartier en rapport avec les deux maisons qui jouxtent le terrain.*
- *Profondeur de la construction envahissante sur les jardins voisins (vue directe dans les jardins)*
- *Hauteur du nouveau bâtiment*
- *Dégradation du bâtiment du 119 rue de la Pêcheurie (servitude de vue obturée. fenêtre du pignon.)*
- *Affluence accrue de voitures dans le quartier dont le parking devient difficile.*
- *Les maisons du 115,117,119 constituaient une seule ferme datée d'avant 1840. Il y avait déjà un passage de chaque côté de celle -ci. Le chemin public longeant la maison du 119 et menant aux terrains situés à l'arrière. La fenêtre était déjà présente.*

Considérant que la demande déroge également aux articles n°4, n° 6, n°7 et n°10 du Titre IV du règlement régional d'urbanisme, concernant l'accessibilité PMR, ces dérogations n'étant pas soumises aux mesures particulières de publicité mais nécessite l'octroi des dérogations par le Fonctionnaire Délégué;

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

17/05/2023 : dépôt de la demande;

22/06/2023 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

12/07/2023 : réception des compléments;

18/10/2023 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU et des instances internes à consulter dans le cadre de la procédure : le Service technique de la Voirie et le service Vert;

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

29/11/2023 : séance publique de la Commission de concertation;

**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 18/10/2023 et sera rendu en cours de procédure;

○ l'avis du Service Technique de la Voirie sollicité en date du 18/10/2023 et émis le 17/11/2023 :

**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**

Principes généraux :

- Le projet ne peut nécessiter de modification substantielle de l'espace public, sauf moyennant l'obtention préalable d'un permis d'Urbanisme tendant à cette modification ou une dispense de permis d'urbanisme en application de l'arrêté de « minime importance » adopté par Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 novembre 2008.
- Il est interdit de modifier le profil en long du trottoir, notamment pour les besoins du raccordement des accès privés au trottoir. Le rattrapage de niveau éventuel entre le trottoir et les seuils sera exécuté exclusivement en propriété privée.

Quant à la demande :

L'axonométrie projetée de la façade avant (plan n° 5) et sa vue projetée (plan n° 6) semble toutes deux révéler le projet de modifier la pente longitudinale du trottoir pour la faire correspondre au seuil horizontal du garage, alors qu'il est strictement interdit de modifier le profil en long du trottoir pour des raisons de commodité et de sécurité du cheminement des piétons et en particulier des PMR.

Il est demandé de corriger le plan n° 6 pour y indiquer que le profil en long du trottoir sera conservé, la jonction avec le garage devant être réalisé au moyen d'un seuil incliné avec porte sectionnelle coupée en biseau pour correspondre au profil du trottoir, le rattrapage de niveau devant être exécuté en intérieur de garage au moyen d'un béton de pente.

Il en va de même pour le seuil de porte piétonne, où l'adaptation éventuelle à la pente du trottoir doit être exécutée exclusivement en intérieur de parcelle.

**Conditions du Service à joindre sous forme d'annexe au permis :**

**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.
- 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](mailto:racc@vivaqua.be).
- VIVAQUA Assainissement - secteur Lusambo : 02/334.37.76, [resnet\\_lusambo@vivaqua.be](mailto: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 :

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

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

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

Dispositif de gestion :

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

Ce dispositif de gestion sera composé des deux éléments suivants :

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

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

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

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.

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

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

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

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

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

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

Quant à l'espace public :

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

Les 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 est conforme au Règlement Communal relatif à la Gestion des Eaux. Le puits perdant est une solution applicable dans cette zone étant donné l'absence de captage et la nature généralement percolante du sous-sol (à vérifier lors des essais de sol).

Les points suivants sont cependant à corriger :

- L'eau pluviale en provenance des balcons et terrasses accessibles ne peut en aucun cas être infiltrée dans le sol au risque de le polluer aux produits d'entretien, ces eaux devant être collectées dans un bassin d'orage séparé avant rejet à l'égout via ajutage de 25 mm de diamètre (si moins de 100 m<sup>2</sup> de balcons et terrasses) ou 40 mm.
- Le volume tampon du dispositif infiltrant peut se voir réduit en conséquence, puisqu'il ne recueillera plus que les eaux d'environ 200 m<sup>2</sup> de toitures non accessibles (vertes incluses), ce qui requiert un volume tampon de 6.500 litres.

Contacts utiles :

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

Uccle, service de l'Environnement : 02/605.13.55, mvigoni@uccle.brussels.

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

<https://environnement.brussels/pro/outils-et-donnees/sites-web-et-outils/infiltrasoil>

VIVAQUA Assainissement : 02/334.37.76, [lusambo@vivaqua.be](mailto:lusambo@vivaqua.be).

### **Services publics**

Toute extension ou modification du réseau des concessionnaires de voirie (eau – énergies – télécommunications) qui serait nécessitée par la présente demande sera mise en œuvre exclusivement par la société propriétaire des câbles et conduites, dont les frais pourront être réclamés au demandeur.

Conformément à l'arrêté ministériel du 20 avril 2007, portant réglementation des boîtes aux lettres particulières, les boîtes aux lettres seront rassemblées à front de la voirie publique.

○ l'avis du Service de l'Environnement sollicité en date du 18/10/2023 et émis en date du 20/11/2023 :

Des colonies de moineaux, martinets et hirondelles sont présentes dans le quartier. Ces espèces étant protégées et en diminution drastique sur la Commune, il serait favorable à la biodiversité de places des nichoirs sur le bâti

→ Placer des nichoirs sur le bâti

→ Nichoirs martinets

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

→ Nichoirs moineaux

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

→ Nichoirs chauves-souris :

- Conditions sur le site de Bruxelles Environnement → centre de documentation → pipistrelle commune : [http://document.environnement.brussels/opac\\_css/elecfile/RT\\_Pipistrelle\\_commune\\_FR.pdf](http://document.environnement.brussels/opac_css/elecfile/RT_Pipistrelle_commune_FR.pdf)

Il ne peut y avoir aucun rejet d'eaux de pluies à l'égout, l'infiltration doit se faire sur la parcelle;

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 18/10/2023 et émis le 14/11/2023;

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

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat en ordre semi-continu formé essentiellement de maisons groupées et de quelques immeubles de logements;
- Dans ce quartier, la rue des Pêcheries présentant une pente assez forte, les différences de niveau entre parcelle sont fort marquées;
- La parcelle concernée par la demande est comprise entre le n°119 et le n°123 et est non bâtie;
- Il s'agit d'un terrain à bâtir d'un peu moins de 600m<sup>2</sup>, avec un dénivelé d'environ 4m entre le niveau bas, à front de voirie et le fond de la parcelle;
- Ce terrain est totalement végétalisé et comporte de nombreux massifs plantés et des arbres à basse et moyenne tiges ainsi que des cabanons en bois en infraction;
- Le maison unifamiliale, mitoyenne de gauche, n° 123, se compose d'un volume principal avec un gabarit R + 2 + Toiture à versants avec une annexe au rez-de-jardin;
- La maison unifamiliale mitoyenne de droite, n°119 se compose d'un volume principal de gabarit R + 1 + Toiture à versants ainsi qu'une annexe au rez-de-jardin;
- Au niveau du n°119, il existe une fenêtre au niveau du mur mitoyen :

- En 1938, la parcelle du n°119 et le terrain concerné par la demande ont été séparés par la propriétaire afin d'être vendus séparément;
- Les actes ne mentionnaient pas la fenêtre existante dans le pignon mais stipulent que le mur de la maison devient mitoyen;
- La fenêtre est mentionnée pour la première fois, sur un acte de 1979, qui stipule par ailleurs que cette fenêtre devra être murée à frais partagés, dans l'éventualité d'une demande du propriétaire du terrain;
- Les parcelles sont séparées par des haies vives et des clôtures grillagées;

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

- Le programme prévoit la construction d'un immeuble de 4 appartements et le réaménagement des espaces extérieurs;

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

- en matière de programme :
  - il est prévu 4 appartements, de programme mixte, entre 2 chambre et 4 chambres;
  - le rez-de-chaussée, situé légèrement en contre-bas, comporte le garage pour 4 véhicules, le stockage de 15 vélos, les caves et locaux compteurs ainsi que l'accès, avec escalier vers le jardin partagé;
  - le rez-de-jardin, comporte 2 appartements avec accès à deux jardins privés, l'un de 3 chambres et l'autre de 2 chambres;
  - le 1<sup>er</sup> étage comporte 2 appartements en duplex jusqu'au niveau des combles), l'un de 4 chambres et l'autre de 3 chambres, tous deux avec des accès vers des terrasses;
  - tous les appartements et duplex sont traversants et comportent des espaces extérieurs qualitatifs;
- en ce qui concerne le traitement des façades :
  - les façades sont traitées en briques de parement de ton rouge, les lucarnes et le soubassement, en panneaux Trespa de ton gris anthracite, les menuiseries en aluminium de ton gris anthracite et la toiture en ardoises de ton gris moyen;
  - au regard du contexte bâti environnant, dont les teintes sont plus claires, il y a lieu d'adoucir l'impact d'un tel immeuble de plus de 15m de développé à rue;
  - en effet, la tonalité rouge de la brique en plus des menuiseries, fortement présentes sur la façade avant, ont un impact significatif dans les perspectives de cette voirie;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - le gabarit de l'immeuble, tend à rester compris dans le volume capable des deux immeubles mitoyens, hormis quelques dépassements par rapport à la hauteur de l'annexe qui est soumis aux mesures particulières de publicité;
  - en ce qui concerne la profondeur, le dépassement est supérieur à 3m mais est en recul de 3,15m par rapport à la mitoyenneté de droite;
  - la toiture est en pente tronquée, et la partie plate supérieure comporte des panneaux solaires;
  - les terrasses, autant en façade avant, qu'en façade arrière, respectent le Code civil en matière de servitudes de vues et comportent les reculs nécessaires afin de limiter les vues plongeantes;
  - par ailleurs le solde, suite aux reculs d'au moins 1,90m est traité en toiture végétalisée de type extensive;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - le jardin est entièrement réaménagé et propose 3 espaces, 2 privés pour les deux logements au rez-de-jardin et dans le fond, un jardin commun, accessible via le garage au rez-de-chaussée;
  - les jardins seront séparés via des grillages;
  - afin de garantir le passage de la petite faune, il y a lieu de privilégier uniquement la fermeture des jardins, via des haies, ainsi que sur tout le pourtour de la parcelle;
  - les modifications de terrain sont limitées à de légères contre-pentes afin de rediriger les eaux de pluie, en dehors du bâtiment;
  - la terrasse du n°123, est, en situation existante aménagée à une hauteur de 80cm au-dessus du niveau naturel du terrain, et il existe déjà un mur de soutènement afin de reprendre les terres, une haie sera positionnée afin d'intimiser la parcelle;
  - les arbres existants, principalement en fond de parcelle seront préservés et taillés;
  - les cabanons existants en situation de fait, sur la parcelle, seront supprimés;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - le garage comporte 4 emplacements de stationnement ainsi que 15 emplacements pour vélos;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :

- la demande, joint un rapport sur l'étude hydrologique du site, en rapport avec l'infiltration des eaux pluviales;
- la surface d'infiltration étant trop faible, les techniques à mettre en œuvre sont peu réalistes;
- au regard de la situation de la parcelle (espace restreint, pente,...) et des contraintes liées à l'implantation d'un système d'infiltration, la demande se tourne vers des solutions alternatives, à savoir :
  - La réalisation d'un tamponnage;
  - La réalisation d'un puit perdant mais qui nécessite une étude complémentaire;
- Considérant que les puits perdus sont aujourd'hui interdits, il y a lieu de répondre au Règlement Communal en matière de Gestion des eaux pluviales ;
- En ce qui concerne les points d'attentions par rapport à l'environnement :
  - Il y a lieu de positionner des nichoirs tels que demandé par le service de l'Environnement de la Commune d'Uccle;
- Quant aux autres aspects techniques propres à la demande :
  - Les appartements sont équipés de chaudières au gaz à condensation individuelles et d'un système de ventilation double flux;
  - Les eaux usées sont dirigées vers le réseau public;
  - Le plan présente des panneaux solaires et la notice explicative n'en fait aucunement mention;
- En ce qui concerne les dérogations au Titre IV du Règlement Régional d'Urbanisme concernant l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite :
  - Le projet tel que réalisé, ne tient pas compte des personnes à mobilité réduite;
  - En effet, le projet descend volontairement le niveau du rez-de-chaussée de l'immeuble, par rapport à la voirie, induisant de ce fait, des marches d'escalier, dès l'entrée commune de l'immeuble, soit pour rejoindre le niveau du rez-de-chaussée, soit pour rejoindre le niveau du rez-de-jardin, comprenant les deux premiers logements;
  - Aucun des logements n'est accessible, ni par l'entrée principale, ni par les portes intérieures privatives et le garage ne comporte aucun emplacement PMR;
  - Bien que la volonté de descendre le niveau du rez-de-chaussée, soit compatible avec le maintien d'une hauteur intégrée par rapport aux biens qui lui sont mitoyen, il est possible d'aménager au niveau de l'entrée des dispositifs permettant de rejoindre au moins un appartement de plain-pied et de ce fait, créer un accès extérieur de niveau, une porte d'entrée commune et une porte intérieure, respectant les dispositifs décrits dans les articles n°4, n°6 et n°10 du Titre IV du Règlement Régional d'Urbanisme;
  - Par ailleurs, au regard de l'espace disponible au sein du garage, il y a lieu de positionner au moins un emplacement de parking adapté aux personnes à mobilité réduite et conforme à l'article n°7 du Titre IV du Règlement Régional d'Urbanisme;
  - En effet, ces dérogations ne peuvent être acceptables pour un bâtiment neuf;

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

- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) :
  - La véranda du n°123 a été octroyée en 2009 et l'extension projetée du nouveau bâtiment au rez-de-jardin, bien que moins profonde, la dépasse en hauteur;
  - Bien que ce dépassement n'a aucun impact en terme de nuisances, il est à noter que la création d'héberges est dommage et rompt l'alignement de la skyline ;
  - Par ailleurs, bien que la profondeur prévue ne comporte pas de dérogation, celle-ci génère un enclavement significatif pour le bien mitoyen de droite, n°119 et qu'avec une réduction du programme en terme de nombre de logements, les extensions pourraient être supprimées, tant en hauteur qu'en profondeur ;

**Considérant en guise de conclusion que la demande ne répond pas au bon aménagement des lieux et que pour ce faire, il y a lieu de revoir à la baisse le programme en ce qui concerne le nombre de logements, tout en respectant la typologie de parcellaire, quitte à proposer une maison unifamiliale et un immeuble de deux logements ;**

**Par ailleurs, les teintes au niveau des façades doivent être revues afin de proposer des tonalités plus claires et plus nuancées, la demande doit répondre au Règlement Communal en matière de Gestion des Eaux pluviales et au sein de l'immeuble à logements multiples, les articles du Règlement Régional d'Urbanisme en matière de personnes à mobilité réduite doivent être appliqués ;**

**Pour tous les logements, il y a lieu de tenir compte également des articles concernant l'habitabilité ;**



**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 29/11/2023**  
**objet n° 02**

**Dossier 16-47199-2023 - Enquête n° 183/2023 - Article 177**

**Situation : Avenue Brugmann 297A**

**Objet : rénover complètement une maison. Reconstruire une partie de la toiture de l'annexe en façade arrière. Changer des châssis en façade arrière. Implanter une nouvelle citerne d'eau de pluie de 10.000 L. Construire une piscine naturelle avec abattage d'arbres**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47199-2023 introduite en date du 20/03/2023, auprès de URBAN- DU;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à rénover complètement une maison; Reconstruire une partie de la toiture de l'annexe en façade arrière; Changer des châssis en façade arrière; implanter une nouvelle citerne d'eau de pluie de 10.000 L; Construire une piscine naturelle avec abattage d'arbres sur le bien sis avenue Brugmann 297A;

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation et en ZICHEE, le long d'un espace structurant, au plan régional d'affectation du sol (PRAS) arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001;

Considérant que le frêne pleureur situé dans le jardin du bien est inscrit sur la liste de sauvegarde par l'Arrêté du 29/03/2007;

Considérant que la maison est inscrite à l'inventaire du patrimoine architectural;

**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 du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) :
  - Prescription générale 0.6 - Actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'îlot;
- Application de l'article 207 §3 du CoBAT : Bien inscrit sur la liste de sauvegarde (art 216);

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

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants : deux réclamations ont été émises (dont une hors délai);

Considérant la teneur de la réclamation à savoir :

- *Création d'une terrasse au 1<sup>er</sup> étage : vues directes sur la propriété voisine → demande de faire réduire la superficie de la terrasse;*
- *Nuisances sonores et probables problèmes de stabilité du mur mitoyen suite à la création de la piscine;*
- *Augmentation du taux d'imperméabilisation de la parcelle suite à la création de la piscine;*
- *(craintes par rapport à la stabilité de l'arbre classé suite aux travaux dans le jardin);*

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

20/03/2023 : dépôt de la demande auprès de URBAN-DU;

24/04/2023 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

15/09/2023 : accusé de réception d'un dossier complet, notification de la demande d'avis au Collège des Bourgmestre et Echevins, et de l'organisation des Mesures Particulières de Publicité;

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

29/11/2023 : séance publique de la Commission de concertation;

**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 et sera rendu en cours de procédure;

- l'avis du Service Technique de la Voirie émis le 08/11/2023 : n'a pas de remarques nécessitant des plans modifiés;

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

- l'avis de la CRMS émis le 27/09/2023;

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

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

- Le bien sur lequel porte la demande se situe à proximité de l'angle aigu de l'îlot constitué par les fronts bâtis de l'avenue Brugmann et la rue des Carmélites;
- Le bâti est dense et imbriqué au niveau de l'intérieur d'îlot exigu qui résulte de l'angle des deux voiries;
- La maison faisant l'objet de la demande date de 1913 et a fait l'objet de transformations en 1926;
- La situation existante de droit de 1926 implante l'affectation des locaux comme suit :
  - au sous-sol : caves sur l'ensemble du corps de maison principal + cour exiguë couverte en façade arrière et escalier permettant l'accès au jardin;
  - au rez-de-chaussée :
    - entrée carrossable le long de la mitoyenneté de gauche donnant accès à un garage en façade arrière (= nouvelle annexe au corps de maison principal);
    - le corps principal de la maison est composé de 3 pièces en enfilade utilisées comme suit : un bureau en façade avant, un bureau en façade arrière et une cage d'escalier majestueuse s'implantant dans la partie centrale (= accès au bien depuis l'entrée carrossable);
    - cour extérieure dans la zone comprise entre le garage (annexe) et le mur mitoyen avec la propriété de droite (n°297) + jardin profond (sur lequel s'inscrivent plusieurs arbres);
  - au 1<sup>er</sup> étage : espaces de vie compris dans le corps de maison principal + accès à une terrasse (=plateforme du garage) à partir de laquelle un escalier est implanté le long de la mitoyenneté de gauche et permet l'accès au jardin;
  - au 2<sup>ème</sup> étage : chambres et salle de bain;
  - au 3<sup>ème</sup> étage : espaces mansardés
- Un permis récent (PU n° 16-42140-2015) a autorisé la mise en conformité des transformations suivantes réalisées au rez-de-chaussée :
  - la fermeture de la cour et par conséquent l'agrandissement de l'annexe arrière dépassant de plus de 3m en profondeur le profil du voisin de droite (le moins profond);
  - le changement d'affectation du garage en bureau;
  - la création d'une unité de bureau indépendante de l'habitation, pour une superficie de 80m<sup>2</sup>;
- La parcelle accueille un beau jardin de ville tout en longueur avec de nombreux arbres et notamment un arbre remarquable en fond de parcelle;

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

- Considérant que la demande vise à rénover complètement une maison, à reconstruire une partie de la toiture de l'annexe en façade arrière, à changer les châssis en façade arrière, à placer une nouvelle citerne d'eau de pluie de 10.000l et à construire une piscine naturelle avec abattage d'arbres;
- La demande comprend l'abattage de deux *Chamaecyparis lawsoniana*, (sapins 'thuya') et d'un houx, pour la création d'un bassin (piscine naturelle) incluant une zone d'épuration de l'eau réemployée;

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

- Considérant que la présente demande vise à la rénovation d'une maison sise au 297A Avenue Brugmann; que les maîtres d'ouvrages souhaitent rénover en profondeur leur résidence afin d'améliorer leur confort;
- Considérant que les châssis de la façade arrière sont changés pour des profilés plus performants;
- Que l'allège d'une des fenêtres de la cuisine est déposée pour permettre une augmentation de l'éclairage; que le dessin des châssis est légèrement modifié permettant d'ouvrir la salle à manger vers le jardin;
- Considérant qu'au premier étage, la toiture en ossature bois côté jardin est reconstruite afin de pouvoir servir partiellement de terrasse; qu'un nouveau revêtement en dalles sur plots est posé; que la coupole est enlevée;
- Qu'une distance légale de 1m90 évite les vues directes et indirectes vis-à-vis du voisin; qu'un nouveau garde-corps est installé;
- Considérant qu'au même niveau, la cuisine est ouverte sur la salle à manger avec une accès facilité vers le jardin;
- Considérant que les pièces d'eau sont rénovées; qu'au 3<sup>ème</sup> étage, la salle de bain est agrandie pour accueillir un bain plus grand;

- Considérant que le lanterneau dans la cage d'escalier est remplacé; qu'une fenêtre de toit est ajoutée; que dans les combles, 3 nouveaux velux sont projetés en façade arrière et un petit velux en façade avant;
- Considérant qu'une nouvelle trémie est percée afin de mieux accéder aux combles;
- Considérant qu'en toiture, des panneaux solaires sont prévus en partie avant avec quelques panneaux sur la surface ensoleillée de la toiture arrière; que la toiture est isolée sous les gîtes;
- Considérant que certains arbres sont abattus afin de permettre un espace de jeux pour les enfants ainsi que de restituer la lumière dans le jardin et la maison; que le maître d'ouvrage est disposé à planter d'autres arbres (fruitiers) qui ne possèdent pas de risques vis-à-vis des enfants;
- Considérant que l'ancienne citerne d'eau de pluie dans la cave est condamnée et remplacée par une nouvelle dans le jardin tout en ajoutant un module supplémentaire (en tout 2 x 5.000L);
- Considérant qu'une piscine naturelle est prévue tout en longueur; qu'une distance de 15 mètres entre la piscine naturelle et l'arbre inscrit au registre de conservation est prévue afin de ne pas l'impacter;

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

- Considérant que la demande comprend plusieurs actes qu'il convient de distinguer;
- Considérant que les travaux intérieurs et en façade arrière ne sont pas de nature à engendrer des nuisances pour le voisinage et ne portent pas atteinte aux qualités patrimoniales de la bâtisse;
- Considérant que l'aménagement de la nouvelle terrasse au premier étage se conforme au code civil et permet de pouvoir inscrire une table de taille normale correspondant à la fonction de l'immeuble qui accueille une maison unifamiliale;

**Considérant qu'à cet égard, la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité;**

**Considérant que la demande est soumise à la prescription générale 0.6 - Actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'îlot :**

- Considérant que le projet propose l'implantation d'une piscine naturelle avec abattage d'arbres; que cette piscine prend place à une distance particulièrement faible de la propriété voisine de droite (70 cm du mur mitoyen);
- Considérant qu'outre les nuisances sonores engendrées par ce type d'installation lors de son utilisation, il est à craindre des désordres liés à la stabilité du mur mitoyen;

**Considérant que la demande est soumise à l'article 207 §3 du CoBAT : Bien inscrit sur la liste de sauvegarde (art 216), en ce que le frêne pleureur situé en fond de parcelle est repris sur la liste de sauvegarde; qu'à ce titre, l'avis conforme de la CRMS a été sollicité;**

- Considérant l'avis défavorable de la CRMS, émis en sa séance du 27/09/2023, libellé comme suit et dont il y a lieu de tenir compte :

En réponse à votre courrier du 18/09/2023, nous vous communiquons ***l'avis défavorable*** émis par notre Assemblée en sa séance du 27/09/2023, concernant la demande sous rubrique.

*Le frêne pleureur (Fraxinus excelsior f. pendula) situé dans le jardin du bien situé Avenue Brugmann 297a est inscrit sur la liste de sauvegarde par l'Arrêté du 29/03/2007. La maison est inscrite à l'inventaire du patrimoine architectural.*

Cet exemplaire de frêne pleureur a pu développer une silhouette typique, avec une couronne globuleuse, constituée de branches tordues et retombantes. Il apporte de la diversité parmi les essences qui composent cet îlot. Situé au fond de la parcelle, il forme en outre un écran de verdure. La variété pleureuse du frêne se rencontre peu fréquemment à Bruxelles, et encore moins dans les jardins en intérieur d'îlot. Cet exemplaire possède une circonférence de plus de 2 mètres, ce qui fait de lui le 4ème plus gros exemplaire recensé à ce jour pour la région.

**La demande :**

La demande vise la rénovation de la maison avec divers travaux d'aménagements intérieurs, en façade et en toiture. Dans le jardin, et c'est la raison pour laquelle la CRMS est interrogée, la demande comprend l'abattage de deux *Chamaecyparis lawsoniana*, (sapins 'thuya') et d'un houx, pour la création d'un bassin (piscine naturelle) incluant une zone d'épuration de l'eau réemployée.

**Avis de la CRMS :**

Les études phytosanitaires des deux *Chamaecyparis* mentionnent des arbres à maturité et dont le dépérissement est qualifié de léger. Aucune étude phytosanitaire n'est par ailleurs communiquée concernant le houx. L'impact négatif des arbres sur les murs mitoyens est peu démontré et les photos du dossier ne montrent pas de bois mort particulièrement abondant. Soucieuse de la conservation des arbres, la CRMS estime que les abattages ne sont pas suffisamment fondés sur le plan sanitaire. La CRMS estime par ailleurs que la compensation des abattages par la plantation de nouveaux sujets pourrait, à terme, priver le frêne pleureur sauvegardé de lumière et d'aisance de développement. La CRMS se prononce donc défavorablement sur l'abattage des arbres et sur les mesures compensatoires.

- Considérant que la CRMS émet un avis défavorable sur l'abattage des arbres et sur les mesures compensatoires proposées puisqu'elles nuisent à la conservation du bien protégé;
- Considérant que le Fonctionnaire délégué se rallie à cet avis et le fait sien;
- Considérant dès lors que l'implantation de la piscine ne peut être acceptée (tant de par le refus d'abattre les arbres qu'à propos des nuisances sur le voisinage et la trop grande proximité avec le mur mitoyen de droite);
- Considérant que l'avis de la CRMS s'applique uniquement aux travaux prévus dans le jardin mais pas aux travaux intérieurs;
- Considérant les qualités patrimoniales de la maison, il y a lieu de fournir un reportage photographique de l'intérieur (et de fournir des photos de la zone où une ouverture est prévue entre la cuisine et la salle à manger) ;

Considérant, de ce qui précède, que le projet est contraire au principe de bon aménagement des lieux mais qu'il pourrait être modifié pour rencontrer cette notion en renonçant aux abattages des arbres dans le jardin et en renonçant à l'implantation de la piscine dans le jardin.

AVIS FAVORABLE à condition de :

- ➔ Renoncer aux abattages d'arbres dans le jardin;
- ➔ Renoncer à la piscine;
- ➔ Fournir un reportage photographique de l'intérieur de la maison;

**Avis FAVORABLE**

- unanime et conditionnel 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 29/11/2023**  
**objet n° 03**

**Dossier 16-46973-2023 - Enquête n° 186/2023**

**Situation : Avenue Coghén 143**

**Objet : rehausser un immeuble afin d'agrandir le logement au dernier niveau et construire un accès en toiture pour aménager une terrasse**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46973-2023 introduite en date du 06/04/2023;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à rehausser un immeuble afin d'agrandir le logement au dernier niveau et construire un accès en toiture pour aménager une terrasse sur le bien sis avenue Coghén 143;

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

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

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

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
  - non-respect de l'article n°6 - hauteur qui prescrit "ne pas dépasser de plus de 3 mètres la hauteur du profil mitoyen le plus bas de la toiture du bâtiment principal et ne pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal", en ce que la rehausse induit des dépassements des deux biens mitoyens;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 31/10/2023 au 14/11/2023 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

06/04/2023 : dépôt de la demande;

03/05/2023 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

18/07/2023 : réception des compléments;

18/10/2023 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;

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

29/11/2023 : séance publique de la Commission de concertation;

**CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES**

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 18/10/2023 et émis le 10/11/2023 et joint à la demande;

Considérant que cet avis est défavorable et motivé comme suit :

*Par défaut, une baie de ventilation débouchant à l'air libre, d'une section de 1 m<sup>2</sup> minimum, est prévue dans la partie supérieure de la cage d'escalier intérieure. Deux exceptions à cette règle standard sont autorisées :*

- *Les bâtiments comprenant 2 entités de logements ou compartiments à occupation régulière donnant dans la cage d'escalier n'ont pas besoin de prévoir une baie de ventilation.*
- *Les bâtiments comportant 3 ou 4 unités de logements ou compartiments à occupation régulière donnant dans la cage d'escalier ne nécessitent pas l'installation d'une baie de ventilation s'ils sont équipés d'une installation de détection incendie type 'surveillance des voies d'évacuation';*

**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 compose de maisons unifamiliales ou de petits immeubles à appartements bâtis en mitoyenneté;

- Dans cette avenue, beaucoup de maisons datent de l'entre-deux guerres et présentent des caractéristiques patrimoniales à maintenir;
- Dans ce tronçon, entre l'avenue de Messidor et l'avenue de Floréal, les maisons sont bâties en recul à l'instar de l'immeuble concerné par la demande;
- Cet immeuble, en R en bel-étage + 2 + toiture plate, bâti fin des années 1930, suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-10257-1937, comporte 3 appartements d'une seule chambre;
- La situation existante, correspond à la situation de droit, hormis pour les menuiseries en façade avant qui ont été remplacées au cours du temps;
- La façade avant a conservé sa typologie des années 1930, avec une façade en brique de ton jaune/brun et des balcons courbes;
- L'immeuble de logements multiple et mitoyen de droite, n° 25 et qui fait l'angle avec l'avenue de Floréal, comporte un gabarit R + 4 et toiture plate;
- La maison mitoyenne de gauche, n° 145 est plus basse avec un R + 1 + Toiture à versants;
- La zone de recul comporte quelques plantations entre les accès carrossable et piétonnier et la cour est entièrement imperméabilisée, conformément à la situation existante de droit;

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

- Le programme prévoit de rehausser l'immeuble afin d'agrandir l'appartement du dernier niveau, au profit d'un duplex de 3 chambres et d'aménager deux terrasses dont l'une en toiture et accessible via un cabanon;

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

- en matière de programme :
  - l'immeuble conserve un programme de 3 logements, seul l'appartement au dernier niveau est agrandi afin d'augmenter son programme en terme de nombre de chambres et ses qualités d'habitabilité;
  - les chambres sont déplacées vers le niveau haut du duplex, permettant d'offrir davantage d'espace aux pièces de séjour;
  - la demande comporte de légères modifications structurelles afin d'agrandir les ouvertures et permettre la rationalisation des circulations;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - la rehausse d'un étage en recul ainsi que le cabanon menant à la toiture, induisent une dérogation à l'article 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme;
  - La casquette de la toiture existante est maintenue et sert à l'aménagement d'une terrasse, en recul d'1m par rapport au débord de cette casquette;
  - Bien que cette casquette soit maintenue, augmentant le recul du nouvel étage, ce recul doit être davantage prononcé afin de préserver la proportionnalité de la façade et limiter le fort dépassement du bien mitoyen de gauche ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - les espaces extérieurs, restent inchangés;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - le garage pour un véhicule est conservé;
- Quant aux autres aspects propres à la demande :
  - Le revêtement du nouvel étage et du cabanon est en enduit de ton blanc-beige et les menuiseries en aluminium de teinte anthracite;
  - Le mélange de style peut être acceptable, considérant l'important retrait proposé;
  - Cependant, la balustrade au niveau de la casquette, lui fait perdre sa ligne pure de finition;
  - Considérant qu'une terrasse est aménagée au niveau de la toiture, il y a lieu de renoncer à une terrasse en façade avant, et ce, afin de conserver la lecture d'une architecture des années 1930;
  - En ce qui concerne la porte d'entrée et la porte de garage, il y a lieu de leur restituer leur typologie d'origine, tout en maintenant du bois de ton blanc;
  - Il est également à noter que la typologie de la fenestration du nouvel étage, présente peu de cohérence avec l'architecture moderniste ;
  - Le matériau de la toiture plate n'est pas précisé au niveau des plans, il y a lieu de garantir une finition esthétique et de proposer une toiture végétalisée de type extensive;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de l'article 126§11 du CoBAT : dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) :

- le nouvel étage est en retrait de 2,25m, et s'aligne à la hauteur du bien mitoyen de droite, tout en dépassant le bien mitoyen de gauche d'une hauteur inférieure à 3m, à savoir, 2,47m;
- le cabanon de sortie vers la toiture, ainsi que la terrasse et ses rambardes, dépassent les hauteurs autorisées;
- bien qu'aligné sur le cabanon technique de l'immeuble mitoyen de droite, la hauteur globale, en raison de la toiture en pente induit un dépassement;
- cependant, ce dépassement n'est pas perceptible depuis l'espace public et n'induit aucune nuisance pour les appartements des biens mitoyens;

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

- reculer la façade avant de l'extension au maximum sans grever la conformité de la surface d'une chambre secondaire, à savoir 9m<sup>2</sup> ;
- renoncer à la terrasse en façade avant ainsi qu'au garde-corps et végétaliser cette toiture ;
- proposer des toitures végétalisées de type extensive sur le solde des toitures plates ;
- Revoir la fenestration de l'extension, en façade avant, et proposer une typologie horizontale, à l'instar du registre inférieur ;
- Restituer l'ensemble des menuiseries en façade avant dans leur typologie d'origine (bois peint en blanc) et comportant des caractéristiques modernistes ;
- positionner une baie de ventilation, conformément à l'avis du SIAMU ou trouver une solution permettant de répondre aux normes SIAMU;

Considérant que modifications sont telles que l'article 191 §5 du CoBAT est d'application et que la procédure doit être reprise au stade de l'avis du SIAMU;

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

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

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

**Avis FAVORABLE unanime et conditionnel** de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au règlement régional d'urbanisme, article n°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 29/11/2023**  
**objet n° 04**

**Dossier 16-47134-2023 - Enquête n° 194/2023**

**Situation : Avenue de l'Hélianthe 14**

**Objet : agrandir une maison unifamiliale (véranda au rez-de-chaussée et chien-assis en façade arrière)**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47134-2023 introduite en date du 04/08/2023;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à agrandir une maison unifamiliale (véranda au rez-de-chaussée et chien-assis en façade arrière) sur le bien sis avenue de l'Hélianthe 14;

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

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

- 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 - toiture qui prescrit "§ 2. Le profil de la toiture visé au § 1 peut être dépassé de 2 mètres maximum pour permettre la construction de lucarnes. La largeur totale des lucarnes ne peut dépasser les 2/3 de la largeur de la façade.", en ce que la lucarne en façade arrière dépasse les 2/3 de la largeur de la façade;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 31/10/2023 au 14/11/2023 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

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

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

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

04/08/2023 : dépôt de la demande;

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

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

29/11/2023 : séance publique de la Commission de concertation;

**MOTIVATION DE L'ACTE**

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est résidentiel et composé de maisons groupées, jumelées ou isolées;
- Dans ce quartier, l'avenue de l'Hélianthe présente un tronçon sous forme de clos « en cul de sac », face à la ligne 26 du chemin de fer, contre lequel se situe le bien;
- La maison n°14 sur laquelle porte la demande est une maison :
  - de typologie « bel étage » à 3 façades;
  - qui présente un gabarit R+2+toiture à 2 versants;
  - dont l'étage de vie est prolongé par une terrasse couverte du côté du jardin;
  - dont le volume du toit est moins profond que les étages (2 mètres de moins);
  - située au Nord-Ouest de la maison voisine et mitoyenne de droite;
- La maison de droite (n°16) présente un gabarit similaire du côté de l'avenue et bénéficie d'une annexe plus profonde du côté du jardin;
- La parcelle est bordée de haies vives;
- La parcelle est bordée, sur le côté gauche, par le talus du chemin de fer;

- Un parking de 3 voitures est aménagé en bout du cul de sac, au bénéfice des habitants du clos;
- La maison présente des châssis en PVC blanc en situation existante de droit (PU n°16-34042-1999);

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

- L'agrandissement au rez-de-chaussée arrière de la maison par la construction d'une véranda sur la terrasse de la maison située 1,46m plus haut que le niveau du jardin;
- L'agrandissement en toiture (versant arrière) afin d'exploiter l'espace sous toit en chambre par la construction d'une grande lucarne et permettant l'accès à une terrasse;

**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 :
    - Un espace de vie plus spacieux et lumineux;
    - Une chambre supplémentaire;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - l'extension au rez-de-chaussée s'inscrit à plus de 3m de la limite mitoyenne de droite et ne déroge pas au Règlement Régional d'Urbanisme en matière d'implantation, de profondeur et de hauteur;
  - la terrasse proposée en toiture s'inscrit à 1,90m de la limite mitoyenne de droite et se conforme au code civil en matière de servitude de vue;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - le jardin conserve exactement la même superficie, en effet, la véranda s'inscrit en lieu et place de la terrasse surélevée;

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

**En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de l'article 126§11 du CoBAT pour la dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes) :**

- La lucarne telle que proposée est déséquilibrée et ne peut pas s'envisager;
- En effet, elle s'apparente à un étage supplémentaire et non pas à une expression de lucarne;
- De plus, elle crée une héberge peu esthétique en façade latérale visible depuis l'espace public;
- Il y a lieu de proposer une lucarne qui respecte le prescrit et qui s'inscrit au centre du versant de la toiture et ne dépasse les 2/3 de la largeur totale de la façade;
- Le manque de lumière doit être palié par la mise en place d'une fenêtre de toit dans le versant avant de la toiture;
- La dérogation au titre I et la dérogation au titre II ne sont pas acceptées ;

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

- proposer une lucarne qui s'inscrit au centre du versant de la toiture et ne dépasse les 2/3 de la largeur totale de la façade afin de ne pas déroger à l'article 6 du titre I du RRU;
- prévoir une fenêtre de toit dans un des versants de toiture afin de ne pas déroger à l'article X du titre II du RRU;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé;
- d'être accessoires en ce qu'elles concernent une modification de la lucarne;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le projet sera davantage respectueux des propriétés voisines et des normes d'habitabilité;

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

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

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

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

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 29/11/2023**  
**objet n° 05**

**Dossier 16-47047-2023 - Enquête n° 192/2023**

**Situation : Chaussée de Waterloo 1122**

**Objet : rénover et étendre un immeuble de rapport comprenant 3 logements et un commerce, rehausser la toiture en vue d'y aménager un logement supplémentaire, transformer le bâtiment arrière afin d'y aménager un logement, aménager un commerce HoReCa au rez-de-chaussée, réaménager la cour afin d'en améliorer la perméabilité**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47047-2023 introduite en date du 09/06/2023;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à rénover et étendre un immeuble de rapport comprenant 3 logements et un commerce, rehausser la toiture en vue d'y aménager un logement supplémentaire, transformer le bâtiment arrière afin d'y aménager un logement, aménager un commerce HoReCa au rez-de-chaussée, réaménager la cour afin d'en améliorer la perméabilité sur le bien sis chaussée de Waterloo 1122;

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

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

- L'application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- 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)

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
  - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction);
  - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne);
- application de l'article 188/7 du CoBAT : mesures particulières de publicité requises par le Règlement communal d'urbanisme, approuvé par le Conseil communal le 24/06/1993, en vigueur depuis le 13/03/1994 et relatif à l'ouverture ou à l'extension de certains commerces, dont principalement ceux du secteur HoReCa, les salles de fêtes ou de spectacles et les commerces de nuit;

motifs inhérents à la protection du patrimoine :

- application de l'article 207 § 1. al4 du CoBAT : demande portant sur un monument ou un ensemble qui ont fait l'objet d'une autorisation de bâtir ou d'une construction antérieure au 1er janvier 1932 et considérés de ce fait comme inscrits d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 31/10/2023 au 14/11/2023 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

09/06/2023 : dépôt de la demande;

10/07/2023 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

02/08/2023: réception des compléments;

18/09/2023 : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

18/10/2023 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;

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

29/11/2023 : séance publique de la Commission de concertation;

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

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

- l'avis du Service Technique de la Voirie sollicité en date du 18/10/2023 et émis le 10/11/2023 - pas de conditions de modifications;

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 18/10/2023;

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

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

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande s'inscrit le long d'un axe structurant et comprend de nombreux commerces et des logements situés aux étages des immeubles;
- Le bien faisant l'objet de la demande est implanté le long de la chaussée de Waterloo, dans le tronçon compris entre la drève du Sénéchal située au Sud et l'avenue des Chênes, située au Nord;
- L'immeuble n° 1122 sur lequel porte la demande, est implanté à l'alignement et en ordre fermé. Il comprend un niveau commercial et 3 étages affectés à des logements;
- L'immeuble voisin de gauche (n° 1120) présente un gabarit moindre à front de chaussée et sa parcelle est pratiquement entièrement bâtie;
- Un permis de démolition-reconstruction a été octroyé pour le bâtiment voisine de droite n°1124 (permis d'urbanisme n° 16-45619-2020) autorisant un commerce HoReCa et 4 logements. Le projet présente une rehausse de toiture par rapport à la situation antérieure;
- La maison de rapport avec rez commercial situé chaussée de Waterloo 1122 fut érigée dans les années 1930;
- Une demande de permis a été déposée et acceptée en 1983 pour la démolition et reconstruction d'un dépôt en cœur d'îlot;
- Le corps principal prend place sur quasi la moitié de la parcelle. Une annexe au rez-de-chaussée prolonge le commerce et imperméabilise la quasi-totalité de la parcelle. Un espace de pleine terre non défini s'implante en fond de parcelle. Le bâtiment principal se développe en caves+R+3+combles non aménagés avec un appartement à chaque étage pour un total de 3 appartements et un 1 commerce;
- Le maître d'ouvrage détient également les bâtiments 1124, 1159, et 1161A pour lesquels des permis d'urbanisme ont été octroyés en vue de nouvelles constructions. L'ensemble participe au renouveau de ce tronçon de la chaussée de Waterloo;
- La parcelle faisant l'objet de la demande comprend un bâtiment principal et une construction secondaire se développant le long de la mitoyenneté de droite, ce qui dégage un espace non bâti de faible superficie vers le Nord;
- L'immeuble visé par la demande est une construction datant du début des années 1900, et présente des qualités architecturales et patrimoniales particulières représentatives de son époque de construction. Néanmoins, la bâtisse souffre d'un manque d'entretien;

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

- La demande de permis d'urbanisme tient à la rénovation, démolition et rehausse partielle du bâtiment;
- Le projet propose l'aménagement de cinq appartements et un commerce HoReCa, ainsi que la dédensification du cœur d'îlot;
- Les surfaces brutes des lots sont les suivantes :
  - Rdc HoReCa : 61,30 m<sup>2</sup>;
  - Rdc 2 chambres cœur d'îlot (ancien atelier) : 86,20 m<sup>2</sup>;
  - R+1 2 chambres : 91,20 m<sup>2</sup>;
  - R+2 2 chambres : 91,20 m<sup>2</sup>;
  - R+3 studio : 53,30 m<sup>2</sup>;
  - R+3/4 1 chambre : 70,10 m<sup>2</sup>;

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

- Le projet s'inscrit dans les objectifs de redynamisation et revalorisation du pôle commercial du Vivier d'Oie;
- Le projet s'inscrit dans le maintien et le développement de logements qualitatifs et variés aux étages;

- Le projet tend à conserver et transformer une construction arrière qui pourra bénéficier d'un accès au jardin;
- Les logements bénéficient d'un accès distinct du commerce;

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

- en matière de programme :
  - Le projet propose l'aménagement d'un commerce de type HoReCa au rez-de-chaussée, et 5 logements aux étages ainsi qu'à l'arrière de la parcelle, disposant d'un accès distinct de celui du commerce;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - Le dépôt en cœur d'îlot est partiellement démolit suivant les axes structuraux existants. La conservation de la première travée octroie une terrasse au logement R+1 et une zone couverte extérieure où est implanté le local vélos/poussettes. Un portillon et une clôture basse délimitent la cour privative et l'accès au logement 2 chambres en fond de parcelle;
  - L'appartement 2 chambres, en rez-de-chaussée et fond de parcelle profite de trois travées structurelles existantes. Les pièces de vie (salon-salle à manger-cuisine) sont traversantes : à la fois sur la cour privative et sur la terrasse sans vis-à-vis nouvellement créée dans la zone de pleine terre en fond de parcelle;
  - Une rehausse est créée pour y intégrer la chambre principale, toilettes et pièces d'eau. Le volume monopente créé ne dépasse que de quelques centimètres (8) le mur mitoyen 1120 sur lequel il s'appuie, sans créer d'ombre sur la parcelle 1124;
  - Au premier étage s'inscrit un appartement 2 chambres. Les chambres à rue profitent chacune d'une salle de douche privative. Un bloc technique central reprenant toilettes, buanderie/hall de nuit sépare les pièces de jour et de nuit. Le salon-salle à manger - cuisine généreux s'ouvre sur une terrasse aménagée sur l'ancienne toiture du dépôt existant. Les autres toitures existantes rénovées sont végétalisées (extensive) et des panneaux photovoltaïques sont installés sur la rehausse du logement en fond de parcelle;
  - L'appartement 2 chambres du deuxième étage reprend les mêmes caractéristiques que celui du premier étage. Une terrasse a été ajoutée et un bac planté apporte des retraits de 60cm vis-à-vis des axes mitoyens afin d'en limiter l'impact pour le voisinage;
  - Le troisième étage diffère des deux étages inférieurs. Un généreux studio s'implante côté mitoyen 1120. La chambre séparée s'implante côté rue. Un bloc technique central reprenant toilettes séparées, buanderie, salle de bains sépare les pièces de jour et de nuit. Le salon-salle à manger s'ouvre sur une terrasse où le mitoyen sera rehaussé de 70cm et avec ajout d'un bac planté pour limiter les vues vers le voisinage;
  - Au troisième étage s'implante également l'entrée et les pièces de nuit de l'appartement duplex 1 chambre. La chambre à rue profite d'une salle de douche et buanderie privatives. La toilette séparée est placée dans le hall;
  - La rehausse du quatrième étage intègre les pièces de vie de l'appartement duplex 1 chambre ainsi qu'une terrasse. La rehausse s'aligne sur le volume et balcon en retrait du 1124 et non sur le volume en attique du 1124. Il est à noter que l'alignement sur le balcon en retrait est plus harmonieux pour la composition de la rue, car le volume en attique du 1124 s'intègre de manière non conventionnelle et oblique vis-à-vis de la rue. En façade arrière, le volume ne dépasse pas de 3 mètres le volume d'attique voisin. Le mitoyen 1124 sera rehaussé de 123 cm pour aménager et augmenter significativement la taille de la terrasse. La rehausse du mitoyen profitera également au voisin 1124 pour éventuellement prolonger sa terrasse. La toiture plate non accessible est végétalisée (extensive). Le mitoyen 1120 est également rehaussé de plus de 3 mètres (cfr liste dérogations)
  - Au cinquième étage (toiture), la toiture plate est végétalisée (extensive) et des panneaux photovoltaïques sont installés;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - Le projet propose de dédensifier les zones bâties au centre de la parcelle en proposant un jardin intermédiaire au bénéfice du logement intégré dans l'ancien atelier;
  - Le jardin arrière sera réaménagé de manière paysagère;
  - Les logements disposent de beaux espaces extérieurs bien orientés;
  - La plupart des toitures plates seront végétalisées;

- Le local vélos tout comme la cour privative est une zone perméable de pleine terre, avec revêtement perméable. Sans trace de citerne existante, la nouvelle citerne est implantée dans la zone perméable;
- L'aménagement des espaces extérieurs tel que proposé confirme que le commerce HoReCa ne disposera pas de terrasse à l'arrière, laquelle pourrait engendrer des nuisances pour le voisinage;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - Le projet, implanté le long d'un espace structurant, à proximité d'une gare SNCB, de l'arrêt « Vivier d'Oie » d'autres lignes de transport en commun (TEC - lignes de bus W et 365 et De Lijn - ligne de bus 136, STIB - terminus de la ligne de bus 43), ainsi que l'une station Cambio, d'une station Villo! et d'une station de taxis, ne propose pas de garages privatifs pour véhicules. Pour rappel, l'immeuble existant verra sa densité de logements sensiblement augmentée;
  - Le projet propose l'aménagement d'un vaste local pour 8 vélos, situé au rez-de-chaussée de l'immeuble à l'arrière du commerce et facilement accessible depuis l'entrée privative. L'offre proposée est proportionnelle par rapport au nombre de chambres à coucher que compte le projet (8 également);
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
  - Les infrastructures existantes sont conservées, et l'ampleur du projet n'engendre pas l'application du Règlement Communal d'urbanisme relatif à la gestion des eaux de pluie;
  - Toutefois, vu les travaux effectués au droit de l'ancien atelier, le projet propose l'implantation d'une citerne de récupération des eaux de pluie d'une capacité de 10m<sup>3</sup>, ce qui est appréciable. Toutefois, il s'indique d'éviter le rejet des eaux de pluie vers le réseau d'égouttage et d'envisager, si la situation locale le permet, une citerne infiltrante ;
- en matière d'aspects patrimoniaux :
  - La façade rue est rénovée. La façade du commerce HoReCa (rdc et hors châssis) revient à la situation telle qu'elle était lors de la construction (alignement linteaux baie et porte des communs) et les enseignes sont retirées. La corniche existante est remplacée par une corniche plus contemporaine. Elle délimite la façade existante de la nouvelle intervention et son niveau d'implantation est légèrement modifié pour faciliter l'implantation et les proportions des fenêtres nouvellement créées. Les fenêtres nouvellement créées reprennent les alignements extérieurs des baies inférieures. Les baies de l'attique (R+4) reprennent les proportions des fenêtres de l'étage inférieur. La matérialité et les détails de la façade existante sont conservés. Les pierres avec joints marqués de la façade existante sont peintes en blanc. La rehausse reprend ce principe. Le projet propose un faux appareillage de pierre peint en blanc. L'attique (R+4) reprend ce principe;
  - Les façades arrières et sur le volume en cœur d'îlot sont isolées et peintes en blanc, pour une meilleure intégration et un meilleur rendement énergétique;
  - Les châssis à rue sont en bois de teinte foncée, ceux en façade arrière et cœur d'îlot en aluminium. Afin d'améliorer la lisibilité des détails des menuiseries en bois, et de faciliter l'intégration du projet dans son environnement bâti, il y a lieu d'envisager une teinte plus claire pour les châssis de la façade avant ;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, relatif à l'application de la prescription générale 0.6 du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) :
  - Le projet propose de dédensifier le bâti à l'arrière de la parcelle et y propose davantage de zones perméables au bénéfice des aménagements paysagers de la parcelle actuellement enclavée;
  - Le projet propose de transformer l'atelier existant en un logement qualitatif, bénéficiant d'une double orientation et d'un accès au jardin paysager, ce qui s'inscrit dans le développement de la continuité de logements dans cette zone du PRAS;
  - La rehausse volumétrique proposée améliorera les qualités d'habitabilité du logement, en évitant son étalement, et en ne présentant pas d'impact significatif pour les arrières de parcelles densément bâties;
- En ce qui concerne le motif d'enquête, relatif à l'application de la prescription générale 0.12 du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) :
  - Le projet opte pour la transformation d'un immeuble mixte de commerce et de logements, et offrant 5 logements présentant de belles qualités d'habitabilité et une variété en matière de typologie;

- En ce qui concerne le motif d'enquête, relatif à l'application de l'article 126§11 du CoBAT :
  - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) :
    - le projet tend à améliorer la situation existante en dédensifiant le cœur d'îlot et en le rendant perméable. Le projet présente une dérogation en ce qui concerne la profondeur pour la rehausse du logement deux chambres sur la structure partielle du dépôt. Cette dérogation est acceptable, au vu de ce qui précède;
    - toutefois, le logement situé en lieu et place de l'ancien atelier comporte une chambre à coucher au rez, laquelle sera mal orientée et implantée au regard de l'usage de la cour intermédiaire. Il y a lieu de poursuivre les objectifs de dédensification de la parcelle en supprimant ce volume pour y faire place au chemin d'accès perméable au logement. La citerne de récupération des eaux de pluie pourrait trouver sa place sous ce cheminement si les conditions locales (fondations voisines, ...) le permettent ;
  - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) :
    - La façade à rue dépasse de plus de 3 mètres la corniche du voisin 1120 sans pour autant dépasser le voisin le plus haut. Ce dépassement est lié aux contraintes dimensionnelles d'habitabilité et du complexe de toiture plus important pour reprendre la végétalisation. Cette option s'intègre dans les perspectives de la chaussée de Waterloo, présentant un important axe structurant de la Commune. De plus, il est important de souligner qu'un projet d'extension de cet immeuble voisin n° 1120 est à l'étude, ce qui limitera l'impact de cette dérogation ;
    - La rehausse de gabarit engendre également une dérogation à l'arrière vis-à-vis de la maison voisine de gauche, mais qui subit déjà les impacts de la construction existante;
    - La rehausse au R+4 dépasse le profil mitoyen 1124, du fait de l'implantation non conventionnelle du volume d'attique 1124. La rehausse au R+4 alignée sur les balcons en retrait du 1124 à rue s'inscrit de manière plus harmonieuse dans le profil de la rue et des toitures;
- En ce qui concerne le motif d'enquête, relatif à l'application de l'article 188/7 du CoBAT : mesures particulières de publicité requises par le Règlement communal d'urbanisme, approuvé par le Conseil communal le 24/06/1993, en vigueur depuis le 13/03/1994 et relatif à l'ouverture ou à l'extension de certains commerces, dont principalement ceux du secteur HoReCa, les salles de fêtes ou de spectacles et les commerces de nuit :
  - Le projet s'inscrit dans le développement de surfaces commerciales variées le long de cet axe structurant et à proximité du Vivier d'Oie;
  - Le commerce, de taille raisonnable, ne bénéficiera pas d'espace extérieur au niveau du jardin, ce qui limite les nuisances envers le voisinage;
  - Les locaux techniques seront situés en cave, et le projet prévoit la possibilité d'intégrer les gaines techniques à l'enveloppe du bâtiment ;
  - La demande est cependant muette quant à l'intégration des éventuelles installations techniques nécessaire au fonctionnement de ce commerce (hottes, extractions, conditionnement d'air,...) qu'il s'indique de prévoir au sein de l'enveloppe bâtie de l'immeuble, ce que le projet permet ;

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

- En ce qui concerne le motif d'avis de la Commission de concertation, relatif à l'application de l'art. 207 §1 al.4 du CoBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire) :
  - Le projet conserve les qualités patrimoniales et architecturales de l'immeuble principal, et propose une intervention contemporaine et intégrée en ce qui concerne les extensions;

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

- Supprimer le volume de la petite chambre à coucher pour le logement arrière, au profit de l'aménagement d'un accès perméable à cette unité ;
- Envisager, si les conditions locales le permettent, une citerne de récupération des eaux de pluie infiltrante et à placer sous une zone d'accès afin de permettre une réelle perméabilité de la cour intermédiaire ;
- Prévoir une teinte plus claire pour les menuiseries en bois de la façade principale ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que la transformation et l'extension de l'immeuble peuvent s'envisager, mais dans un gabarit moindre et davantage intégré aux spécificités des lieux;
- d'être accessoires en ce que le projet présentera moins d'impacts envers les constructions voisines;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les aspects patrimoniaux de la maison principale existante seront davantage mis en valeur;



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

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

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

**Avis FAVORABLE** unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au règlement régional d'urbanisme, 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 29/11/2023**  
**objet n° 06**

**Dossier 16-46823-2023 - Enquête n° 195/23**

**Situation : Avenue Kamerdelle 29**

**Objet : démolir et reconstruire une villa unifamiliale, modifier sensiblement le niveau des terres et abattre 1 arbre à haute tige**

**AVIS**

La Commission de Concertation décide de reporter son avis à une date ultérieure en attente de compléments d'informations en ce qui concerne la déconstruction.  
Ces documents sont à transmettre au plus tard le 15 décembre 2023

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 29/11/2023**  
**objet n° 07**

**Dossier 16-47078-2023 - Avis de la Commission de concertation**

**Situation : Rue des Cottages 6**

**Objet : remplacer les châssis de la façade avant par des châssis en PVC**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47078-2023 introduite en date du 30/06/2023;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à remplacer les châssis de la façade avant par des châssis en PVC sur le bien sis rue des Cottages 6;

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

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

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

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

30/06/2023 : dépôt de la demande;

05/09/2023 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

29/09/2023 : réception des compléments;

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

29/11/2023 : séance publique de la Commission de concertation;

**MOTIVATION DE L'ACTE**

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est caractérisé par un habitat construit en ordre fermée, implanté à l'alignement et composée de maisons mitoyennes et d'immeubles à appartements présentant une mixité de fonction;
- Dans ce quartier, la rue des Cottages se présente comme une voirie locale étroite encadrée par des bâtiments présentant un gabarit variant entre R+2+T et R+3+T;
- La maison mitoyenne n°6 sur laquelle porte la demande se caractérise comme une habitation unifamiliale et présente un gabarit R+2+toiture à versants ainsi qu'une typologie architecturale classique bruxelloise;
- La maison a été construite au début du siècle dernier (pas de plans aux archives de la demande de confection initiale) et présente une façade élégante, et en particulier des châssis raffinés;

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

- Le remplacement des châssis et de la porte d'entrée par des menuiseries en PVC vert;

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

**En ce qui concerne le motif d'avis de la Commission de concertation, relatif à l'application de l'art. 207 §1 al.4 du CoBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire) :**

- Le remplacement des châssis en vue d'une meilleure performance énergétique peut s'envisager et est une démarche à soutenir;
- Cependant, le choix proposé ne correspond pas à l'époque de construction de la maison et ne peut pas s'envisager;
- En effet, le PVC ne va pas magnifier la façade mais au contraire, va la banaliser et altérer la mise en valeur de ses qualités patrimoniales;
- De plus, ce matériau n'est pas pérenne et ne peut plus s'envisager dans le climat actuel où la durabilité des matériaux est un élément essentiel à prendre en considération pour ne pas nuire à l'environnement;

**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 29/11/2023**  
**objet n° 08**

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

**AVIS**

La Commission de Concertation décide de reporter son avis dans l'attente d'un reportage photographique intérieur des éléments à démonter et des éléments conservés.  
Ces documents devront être transmis au plus tard le 5 décembre 2023.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 29/11/2023**  
**objet n° 09**

**Dossier 16-47055-2023 - Enquête n° 188/2023**

**Situation : Chaussée de Waterloo 978**

**Objet : transformer un commerce de bien en commerce type Horeca**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47055-2023 introduite en date du 16/06/2023;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à transformer un commerce de bien en commerce type Horeca sur le bien sis chaussée de Waterloo 978;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) N° 30bis - QUARTIER DU VERT CHASSEUR - approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10-03-1994 et s'y conforme;

**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;

**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°9.0 qui prescrit "zone de jardin - Ces zones sont destinées à être maintenues dans leur état ou à être aménagées en zone de verdure à usage privé, affecté au jardin d'agrément ou potager", en ce que le projet prévoit d'inscrire une terrasse en lieu et place du jardinet;
- application de l'article 188/7 du CoBAT : mesures particulières de publicité requises par le Règlement communal d'urbanisme, approuvé par le Conseil communal le 24/06/1993, en vigueur depuis le 13/03/1994 et relatif à l'ouverture ou à l'extension de certains commerces, dont principalement ceux du secteur HoReCa, les salles de fêtes ou de spectacles et les commerces de nuit;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 1/10/2023 au 14/11/2023 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *l'établissement est déjà ouvert et nuisances sonores en été – pas d'exploitation du jardin par l'horeca !*

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

16/06/2023 : dépôt de la demande;

02/08/2023 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

20/09/2023: réception des compléments;

18/10/2023 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;

1/10/2023 au 14/11/2023 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

29/11/2023 : 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 :

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 18/10/2023 et émis le 30/10/2023 et joint à la demande;

**MOTIVATION DE L'ACTE**

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

- Ce quartier de l'Est de la Commune est caractérisé par des immeubles mixtes de commerce et logement(s);

- L'immeuble de commerce et de logements sur lequel porte la demande est implanté le long de la chaussée de Waterloo, à proximité de l'angle formé avec le Champ du Vert Chasseur;
- La parcelle s'étend profondément depuis l'alignement de la chaussée jusqu'au chemin des Oiseleurs;
- Le couvert végétal est important sur l'arrière de la parcelle;

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

- La transformation du commerce en Horeca;
- L'exploitation de la terrasse arrière;

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

- en matière de programme :
  - Le projet s'inscrit dans les objectifs de redynamisation et revalorisation du pôle commercial du quartier du Vert Chasseur;
  - L'entrée privative des logements, l'accès au local vélos et aux caves restent inchangés;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - L'exploitation du jardin en terrasse de l'établissement ne peut s'autoriser. En effet, celle-ci risque d'engendrer des nuisances sonores en été pour le voisinage proche;
- en matière d'enseignes publicitaires :
  - Il y a lieu d'installer des enseignes conformément au Règlement Communal d'Urbanisme relatif aux enseignes commerciales et à la revalorisation des noyaux commerciaux et Règlement Régional d'Urbanisme, titre VI, et dans le cas contraire, le cas échéant introduire une nouvelle demande de permis d'urbanisme, concernant les enseignes;
- en matière de conformité au règlement communal d'urbanisme sur les noyaux commerciaux :
  - Pour rappel : Toute sortie de hotte doit se faire en toiture de l'immeuble (et non en façade arrière) et l'extracteur doit être intégré au bâti existant (jusqu'en toiture) conformément au règlement communal d'urbanisme en matière de revalorisation des noyaux commerciaux;

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

En ce qui concerne le motif d'enquête pour l'application de l'article 188/7 du CoBAT : mesures particulières de publicité requises par le Règlement communal d'urbanisme, approuvé par le Conseil communal le 24/06/1993, en vigueur depuis le 13/03/1994 et relatif à l'ouverture ou à l'extension de certains commerces, dont principalement ceux du secteur HoReCa, les salles de fêtes ou de spectacles et les commerces de nuit :

- La vitrine existante et l'aménagement intérieur du commerce est propice à l'aménagement d'un Horeca;
- L'affectation au PRAS le permet;
- La proposition se conforme également au PPAS qui précise ceci :  
« 5.0 ZONE D'HABITAT AVEC FRONT COMMERCIAL OU HORECA

**5.1 Destination**

*Cette zone est destinée à l'usage mixte de logements et de petits commerces ou de services, pour autant que ces activités soient diurnes, non bruyantes, non polluantes et donc compatibles avec l'habitation.*

*Dans cette zone, la fonction représentée par les surfaces de vente, de fabrication, de stockage et de services au public, peut occuper l'entièreté du rez-de-chaussée à l'exception de la surface nécessaire aux accès directs aux étages réservés au logement. Sont exclus, les commerces de gros, les dépôts et les établissements tels que clubs privés, boîtes de nuit, dancings et discothèques, ou toutes activités de nature à perturber la tranquillité du voisinage. »;*

- Il y a donc lieu de ne pas utiliser l'espace extérieur arrière et de ne pas prévoir de tables et chaises en extérieur afin de ne pas perturber la tranquillité du voisinage;
- La dérogation n'est pas acceptée ;

En ce qui concerne le motif d'enquête pour l'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°9.0 qui prescrit "zone de jardin - Ces zones sont destinées à être maintenues dans leur état ou à être aménagées en zone de verdure à usage privé, affecté au jardin d'agrément ou potager", :

- Le projet prévoit d'inscrire une terrasse en lieu et place du jardinet;
- L'espace extérieur ne pouvant pas être exploiter, il y a lieu de se conformer au règlement et de prévoir une zone verdurisée perméable;
- La dérogation n'est pas acceptée ;

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

- Ne pas exploiter le jardin en terrasse lié à l'Horeca - ne pas installer de tables et chaises à l'extérieur afin d'éviter tous risques de nuisances sonores pour les logements situés aux étages et le voisinage : préciser espace extérieur non accessible aux utilisateurs de l'établissement sur les plans;
- Aménager un jardin au sein de l'espace extérieur et ne pas imperméabiliser cet espace;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé;
- d'être accessoires en ce qu'elles ne concernent que l'espace extérieur;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le projet respectera davantage les règlements;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

**Considérant que la demande est régie par les dispositions suivantes :**

- elle répond aux critères de la loi du 30/07/1979 et à la liste arrêtée par l'arrêté royal du 28/02/1991, relatifs à la prévention des incendies et des explosions ainsi qu'à l'assurance obligatoire de la responsabilité civile dans ces mêmes circonstances, la destination que le permis d'urbanisme autorise étant inclus dans la catégorie suivante :
  1. restaurants, friteries et débits de boisson, lorsque la surface totale accessible au public est d'au moins 50 m<sup>2</sup>;

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 29/11/2023**  
**objet n° 10**

**Dossier 16-47107-2023 - Enquête n° 185/23**

**Situation : Chaussée d'Alseberg 536**

**Objet : rénover et transformer une construction de type résidentielle. Créer un appartement supplémentaire dans une maison d'habitation composée d'un appartement de 2 chambres duplex et d'un commerce.**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47107-2023 introduite en date du 14/07/2023;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à rénover et transformer une construction de type résidentielle. Rénover et créer un appartement 1 chambre supplémentaire dans une maison d'habitation composé d'un appartement de 2 chambres duplex et d'un commerce sur le bien sis chaussée d'Alseberg 536;

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

Vu que 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°0.12 du plan régional d'affectation du sol, en matière de modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement;

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

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
  - non-respect de l'article n°4 - Profondeur qui prescrit "2° a) lorsque les deux terrains voisins sont bâtis, la construction : - ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde; - ne dépasse pas de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde. Une profondeur supérieure à 3 mètres peut être autorisée dans la mesure où un retrait latéral de 3 mètres au moins est respecté.", en ce que les annexes construites en façade arrière ainsi que l'isolation par l'extérieur dépassent le profil des constructions voisines;
  - non-respect de l'article n°6 - Hauteur qui prescrit "2° ne pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës des constructions de référence visées à l'article 5", en ce que l'annexe construite au premier étage dépasse l'annexe du voisin n°534;

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

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- ampleur de l'extension prévue en façade arrière;
- projet trop ambitieux par rapport aux constructions voisines;
- création d'une maison de rapport;
- vis-à-vis de la nouvelle terrasse située au niveau du second étage;
- effet mirador de la terrasse;
- le logement sous-combles semble être un studio plus qu'un appartement à une chambre;

- augmentation de l'imperméabilisation du sol;
- les annexes existantes ne sont pas régularisées et ne peuvent être considérées comme des constructions, car elles présentent une faible hauteur;
- la rehausse du mur mitoyen (536/538) donne un sentiment d'enclavement;
- la lucarne interrompe les lignes marquées des corniches et semble être irrégulière et inadaptée;

Considérant que la demande déroge également aux articles 3 et 10 du Titre II du règlement régional d'urbanisme, ces dérogations n'étant pas soumises aux mesures particulières de publicité;

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

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

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

14/07/2023 : dépôt de la demande;

18/10/2023 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;

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

29/11/2023 : séance publique de la Commission de concertation;

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

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 18/10/2023 et émis le 30/10/2023 et joint à la demande;

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

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande présente une densité importante et se caractérise par un habitat construit en ordre fermé et à l'alignement;
- Dans ce quartier, la chaussée d'Alseberg est une longue artère présentant une déclivité importante, desservie par le tram 51 et bordée par des constructions présentant un programme mixte dont le rez-de-chaussée est aménagé en commerce;
- La parcelle cadastrée Section B, n°95L2, sur laquelle porte la demande est peu profonde et présente une superficie de 178m<sup>2</sup>. Elle présente une orientation ouest côté rue et est côté jardin;
- La maison mitoyenne n°536 sur laquelle porte la demande présente :
  - un gabarit R + 1 + toiture à versant;
  - un programme mixte où le rez-de-chaussée est aménagé en commerce /logement et les étages en logement;
- Cette maison a été construite suite à l'octroi du permis d'urbanisme 16-5899-1906. A cette époque, la maison se compose :
  - de deux pièces en enfilade;
  - d'une annexe à toiture plate aménagée en façade arrière, le long du mitoyen de gauche;
  - d'une cour et d'une toilette aménagées le long du mitoyen droit;
- La façade avant se compose de parement en briques brunes, d'un balcon aménagé au niveau du premier étage et de deux entrées en façade avant, une pour le logement et une autre pour le commerce;
- Le plan des étages n'est pas renseigné, cependant la coupe nous informe de la présence d'une cave et que les combles sont aménagés en mansardes;
- Le permis d'urbanisme 16-32986-1996 a autorisé le placement de deux enseignes sur la façade avant de la maison :
  - une parallèle à la façade et occupant toute sa largeur;
  - une seconde perpendiculaire à la façade et située au premier étage;
- Les plans introduits pour cette demande de permis, nous informent d'une modification de l'esthétique de la façade avant au niveau du rez-de-chaussée par le placement d'un matériau lisse, de teinte blanche et la modification des portes d'entrée;
- Suite à ce permis d'urbanisme, la maison n'a plus fait d'objet de nouvelle demande.
- La maison de droite (n°538) présente un gabarit R+ bel étage + toiture à versant. Son gabarit est similaire à la maison concernée par la demande;
- La maison voisine de gauche (n°534) présente également un gabarit et un style similaire, toutefois avec un balcon occupant la largeur totale de la façade avant et un rez-de-chaussée composé de deux vitrines et de deux entrées;

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

- Démolition des annexes existantes;

- Construction :
  - d'une annexe en forme de L;
  - d'une annexe (cage d'escalier) au niveau du premier étage;
  - d'une lucarne en façade arrière;
- Démolition, reconstruction et isolation de la toiture;
- Aménagement d'un duplex à deux chambres et d'un appartement à une chambre;
- Isolation de la façade arrière;

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

- Suite au permis d'urbanisme mentionné ci-dessus, la maison n'a plus fait d'objet d'une nouvelle demande de permis d'urbanisme;
- Or, elle a subi des modifications sans permis d'urbanisme :
  - En ce qui concerne le volume :
    - Une seconde annexe, composée d'une toiture à un versant, a été construite dans le prolongement de la première. Il s'agit d'une construction d'un niveau, datant d'au moins 1953;
  - En ce qui concerne la façade avant :
    - La couleur des panneaux situés au rez-de-chaussée a été modifiée;
    - Les enseignes ont également été modifiées;
- La maison a également subi des modifications intérieures en ce qu'elle présente aujourd'hui un aménagement comme suit :
  - Le sous-sol contient 2 caves et un espace compteur;
  - Le rez-de-chaussée présente toujours un commerce sur les deux pièces en enfilade. La première annexe est aménagée en espace de rangement et la seconde annexe contient un poulailler;
  - Le premier étage contient les espaces de vie et une pièce d'eau;
  - Les combles ont été aménagés en espaces de nuit (trois chambres);
  - En façade arrière, la cour et la toilette ont été démolies et une terrasse de 13,20m<sup>2</sup> a été aménagée avec trois marches descendant vers la zone de jardin;

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

- Cette demande de permis d'urbanisme vise à aménager deux logements tout en préservant le commerce existant;
- Pour ce faire, le projet prévoit d'effectuer des modifications extérieures en façade arrière :
  - Démolition des annexes existantes et construction d'une nouvelle annexe en forme de L, présentant un gabarit de R + toiture plate. Elle occupera la largeur totale de la façade arrière sur une profondeur 4,60m et une largeur de 3,82m sur une profondeur de 4,38m (le long du mitoyen de gauche);
  - Au niveau du premier étage, une annexe (R +toiture plate), de forme rectangulaire et arrondie sur les arêtes, sera construite. Elle abritera la cage d'escalier du duplex à deux chambres qui lie le rez-de-chaussée au premier étage. Cette construction sera isolée et recouverte d'enduit de teinte blanche;
  - Au niveau des combles, une lucarne sera construite du côté droit de la maison afin d'augmenter la hauteur sous plafond et de permettre l'aménagement de deux baies apportant de la lumière naturelle sous la toiture;
  - La façade arrière sera entièrement isolée au moyen d'un enduit en finition taloché sur isolant de teinte gris clair avec un soubassement en pierre bleue ou en béton architectonique;
  - Aucune modification ne sera effectuée en façade avant;
- En terme de modifications intérieures, le projet prévoit un aménagement de la maison comme suit :
  - Au sous-sol, les deux caves existantes seront divisées afin d'aménager trois caves et un local vélo;
  - Au rez-de-chaussée, l'espace commercial sera conservé dans les deux pièces en enfilade, un vestiaire et une toilette seront aménagés à l'arrière du commerce. En façade arrière de la maison, un nouveau duplex à deux chambres sera aménagé où les espaces de vie se situeront dans la nouvelle annexe et les espaces de nuit seront aménagés au premier étage;
  - Les combles seront aménagés en un appartement à une chambre;

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

- en matière de programme :
  - En ce qui concerne le duplex à deux chambres :

- Les espaces aménagés sont de qualité en ce qu'ils respectent les hauteurs sous plafond minimales ainsi que les superficies imposées par le Règlement Régional d'Urbanisme;
- Toutefois, la seconde chambre présente une superficie nette éclairante de 1,80m<sup>2</sup> au lieu de 1,86m<sup>2</sup> comme imposé par l'article 10 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme;
- Considérant qu'aucune modification ne sera effectuée en façade avant, que la dérogation de 0,60m<sup>2</sup> est minime, cette dérogation peut s'envisager;
- En ce qui concerne l'appartement à une chambre :
  - Les espaces proposés ne respectent pas tout à fait la réglementation en ce que le séjour présente une superficie de 23m<sup>2</sup> au lieu de 28m<sup>2</sup> comme imposé par l'article 3 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme;
  - Au regard de la superficie des pièces ainsi que l'agencement des espaces, ce logement s'apparente plus à un studio qu'à un appartement à une chambre;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - En ce qui concerne la seconde annexe :
    - La construction de la seconde annexe date depuis au moins 1953, selon la note explicative;
    - En effet, les orthophotoplans de Brugis nous informent de la présence de cette construction depuis 1953. A cette époque, le Règlement Général sur les Bâtisses du 14 juin 1948 était d'application;
  - L'article 14 de ce règlement - Implantation des bâtiments principaux et des annexes prescrit *"le terrain qui peut être couvert par le bâtiment principal, annexes comprises, est limité, sauf les dérogations relatives aux saillies prévues dans le règlement :*
    - 1) *vers la voie publique, par l'alignement de celle-ci ou, le cas échéant, par le front de bâtisse imposé en recul,*
    - 2) *du côté opposé à la voie publique, par une parallèle à la limite précédente, tracés à une distance de celle-ci égale aux ¾ de la profondeur moyenne de la parcelle, sans que cette distance puisse dépasser 20 mètres, la largeur de la zone de recul éventuelle n'étant pas comprise dans cette profondeur moyenne,*
  - *Pour les terrains ayant façade à 2 rues et ne formant qu'un lot, il y a lieu de considérer isolément chaque façade à rue et de prendre comme profondeur moyenne la moitié de la distance entre les milieux des façades, au niveau des trottoirs correspondants."*;
  - Considérant que la seconde annexe se situe à moins de 20m de profondeur, c'est-à-dire à 18m, la construction de la seconde annexe peut s'envisager;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - En ce qui concerne le duplex à deux chambres :
    - Deux terrasses seront construites dans l'extension du séjour en lien avec la zone de jardin;
    - Une toiture verte extensive sera aménagée sur la toiture plate de l'annexe en L. Elle présentera une superficie de 34,30m<sup>2</sup>;
    - Ces aménagements peuvent s'envisager en ce qu'ils améliorent la qualité du logement en lui offrant un espace extérieur;
  - En ce qui concerne le studio :
    - Une terrasse de 3,40m<sup>2</sup> sera aménagée sur la toiture de l'annexe située au niveau du premier étage, en lien avec le séjour du futur studio situé sous les combles;
    - Cette terrasse déroge au Code civil en terme de vues directes en ce qu'elle se situe à 1,57m (moins de 1,90m) de limite mitoyenne de gauche et crée un effet mirador en intérieur d'îlot;
    - De ce fait, l'aménagement de la terrasse ne peut s'envisager tel que proposé;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - Un local vélo, aisément accessible sera aménagé en sous-sol avec une superficie de 11m<sup>2</sup>;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
  - Les eaux de pluies seront évacuées sur la zone de jardin;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
  - En ce qui concerne l'esthétique de la façade avant :
    - La façade avant de la maison restera inchangée;
    - Considérant que le permis 16-32986-1996, octroyé en 12/03/96 par le Collège, est valable pendant 6 ans (pose d'une enseigne), les modifications effectuées au niveau du rez-de-chaussée doivent être mis en conformité par l'introduction d'une demande de permis;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête :
  - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) :
    - La construction de la nouvelle annexe ainsi que son isolation de celle-ci dérogent à cet article au niveau du rez-de-chaussée en ce que la profondeur totale :
      - Dépasse la construction mitoyenne la plus profonde, c'est-à-dire la construction voisine sise 534 chaussée d'Alseberg, de  $\pm 0,60\text{m}$ ;
      - Dépasse la construction mitoyenne la moins profonde, c'est-à-dire la construction voisine sise 538 chaussée d'Alseberg, de  $\pm 5,50\text{m}$  sans un retrait de 3m;
    - Cette dérogation est trop importante par rapport au voisin de droite en ce que celui-ci ne présente pas d'annexe aménagée au niveau du rez-de-chaussée comme indiquée sur l'axonométrie mais bénéficie d'une terrasse qui s'implante en saillie au niveau du premier étage;
  - dérogation à l'art.4 et à l'art.6 du titre I du RRU (profondeur et hauteur de la construction) :
    - La construction de l'annexe située au niveau du premier étage ainsi que l'isolation de la façade arrière dérogent à ces articles en ce :
      - Que la profondeur totale de celles-ci dépasse le plan de la façade arrière des voisins de  $\pm 2,90\text{m}$ ;
      - Que la hauteur de l'annexe totale (isolation comprise + garde-corps) dépasse d'au moins 3,60m. La hauteur précise ne peut être déterminée en ce que la coupe fournie nous informe du profil du mur mitoyen et non des constructions voisines;
  - 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 :
    - L'aménagement de deux logements dans cette maison ne peut s'envisager tel que proposé :
      - Cette division engendre des travaux trop importants qui dérogent à la réglementation, comme cité ci-dessus et apportent trop de densité en façade arrière afin de permettre l'aménagement de deux logements dont un studio;

**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 29/11/2023**  
**objet n° 11**

**Dossier 16-47015-2023 - Enquête n°189/2023**

**Situation : Avenue Hamoir 28**

**Objet : diviser la maison unifamiliale en deux maisons unifamiliales, étendre les annexes, réaménager le volume principal, la zone de recul et le jardin et mettre en conformité la terrasse du rez-de-chaussée**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47015-2023 introduite en date du 24/05/2023;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à diviser la maison unifamiliale en deux maisons unifamiliales, étendre les annexes, réaménager le volume principal, la zone de recul et le jardin et mettre en conformité la terrasse du rez-de-chaussée sur le bien sis avenue Hamoir 28;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n° 50 - Hamoir-Observatoire approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 27/05/1999 et 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 régie par un plan particulier d'affectation du sol :

- application de l'article 126§11,2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes à un règlement d'urbanisme pour un projet situé dans un PPAS :
  - non-respect de l'article n°5 - §1.2° du Titre I du RRU qui prescrit "Hauteur de façade avant", en ce que la hauteur de la façade avant de la construction en mitoyenneté est supérieure à la hauteur de référence la plus élevée;
  - non-respect de l'article n°6 - §1.2° du Titre I du RRU qui prescrit "Hauteur - Toiture", en ce que la hauteur de la toiture dépasse la hauteur du profil mitoyen le plus haut;
  - dérogation à l'art. 11 du titre I du RRU (Aménagement et entretien des zones de recul) en ce que des emplacements vélos sont prévus en zone de recul;

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

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *Le mur mitoyen appartient au voisin n°28A;*
- *Crainte par rapport à l'isolation de ce mur mitoyen;*
- *Comment sera-t-il possible d'accéder à la gouttière mitoyenne pour son nettoyage ?;*
- *L'orientation du toit du voisin n°28A est idéal pour la pose de panneaux photovoltaïques mais le projet risque de générer de l'ombre sur cette toiture;*
- *Pourquoi ne pas diviser la maison existante en plusieurs logements;*
- *Le manque d'emplacement de stationnement va provoquer un encombrement supplémentaire dans la rue;*
- *La nouvelle façade n'est pas harmonieuse et va dévaluer esthétiquement l'ensemble des maisons;*

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

24/05/2023 : dépôt de la demande;

10/07/2023 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

28/07/2023: réception des compléments;

18/10/2023 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;

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

29/11/2023 : séance publique de la Commission de concertation;

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

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

- l'avis du Service Technique de la Voirie sollicité en date du 18/10/2023 et émis le 20/11/2023;

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 18/10/2023 et émis le 20/11/2023, et joint à la demande;

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

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est un quartier principalement résidentiel;
- Dans ce quartier, l'avenue Hamoir est une artère locale et étroite dont la perspective est structurée par des alignements d'arbres et des zones de recul densément végétalisées;
- La parcelle sur laquelle porte la demande se compose d'une habitation unifamiliale 3 façades, d'une zone de recul, d'une zone de retrait latérale et d'une zone de jardin;
- La zone de recul est conforme à la situation de droit et participe au caractère paysagé de l'espace public;
- La zone de retrait latérale est densément végétalisée;
- La maison n°28 sur laquelle porte la demande est une habitation unifamiliale 3 façades. Elle s'implante en recul de l'alignement et présente un gabarit R+1+T. Elle se compose de plusieurs extensions latérales accolées à la mitoyenneté avec le voisin n°28A. Ces extensions ont fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (n°16-24061-1965 et n°16-8006-1933). Deux extensions latérales existent et sont séparées par une cour. L'extension latérale en façade avant accueille un garage tandis que l'extension latérale arrière accueille une chambre. Une extension arrière a également fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme et accueille le salon. Sa typologie architecturale se compose d'un parement en briques blanche et d'une toiture en tuiles rouge;
- La maison de droite (n°28A) est une habitation unifamiliale reprenant des caractéristiques d'implantation et de typologie architecturale similaires à celle de la maison visée par la demande. Elle se compose d'un volume principal et d'une annexe latérale de gabarit Rez+T avec toitures à versants;
- La maison de gauche (n°26) est une villa isolée connue sous le nom de la Villa Descamps. Il s'agit d'un bâtiment repris à l'inventaire du patrimoine architectural. Sa typologie architecturale est singulière et se démarque des autres constructions de l'avenue. Elle présente un gabarit R+1;

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

- La division de la maison unifamiliale en 2 logements;
- La rehausse des annexes latérales et l'extension en largeur des annexes arrières;
- La construction d'une terrasse arrière avec escaliers;
- La modification de la typologie architecturale :
  - Parement de façades en enduit à la chaux de teinte vert de Vérone sur isolant naturel;
  - Châssis en bois de ton vert olive clair;
  - Lambris en bois de ton vert olive au niveau sous-toiture;
  - Bardage en zinc prépatiné de ton rouge/bronze;
  - Châssis en bois naturel pour les annexes latérales;
- L'aménagement d'une toiture plate végétale;

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

- Considérant la maison visée par la demande a subi des transformations depuis sa construction dans les années 1930;
- Considérant que ces transformations ont bien fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme en 1965;

- Considérant que ces transformations visaient principalement l'arrière et le côté latéral mitoyen avec le voisin n°28A de la maison;
- Considérant qu'il s'agit d'une maison unifamiliale de 472 m<sup>2</sup>;
- Considérant que la gare Vivier d'Oie se situe à 15 min à pied de la maison visée par la demande;
- Considérant, dès lors, que la division de cette maison en 2 logements est cohérent, d'autant que les prescriptions du PPA le permettent (1 logement par 3 ares de terrain);
- Considérant que le projet s'appuie sur des extensions latérales faisant partie d'une situation de droit;
- Considérant que les annexes latérales font état de peu de contrôle des espaces résiduels à savoir la cour intérieure;
- Considérant que le projet prévoit l'aménagement d'un second logement dans ces annexes en exploitant la cour comme un volume participant à la fonctionnalité de ce nouveau logement;
- Considérant que cette cour garde une ouverture verticale permettant un apport de lumière zénithale;
- Considérant que ce nouveau logement bénéficie d'un accès distinct depuis la rue;
- Considérant que le séjour de ce logement se situe au 1<sup>er</sup> étage et offre des vues traversantes aussi bien sur la rue que sur le jardin;
- Considérant que ce nouveau logement n'entache pas l'existence du logement existant qui bénéficie de 6 chambres;
- Considérant que les deux logements bénéficient de l'accès au jardin;
- Considérant que la création de ce nouveau logement s'accompagne d'une rehausse de gabarit des annexes latérales et que cette rehausse est plus importante au niveau de l'annexe latérale avant;
- Considérant que les raccords en mitoyenneté avec le voisin n°28A ne sont pas harmonieux en ce qu'ils génèrent un espace résiduel peu accessible pour l'entretien du mur mitoyen;
- Considérant, que bien qu'en façade avant, le volume annexe est important, sa visibilité est un peu réduite par la présence de l'arbre existant en zone de recul;
- Considérant que bien que le volume principal reste en évidence par sa hauteur et son emprise plus importante, l'annexe avant est importante en hauteur ;
- Considérant que la distinction entre le volume principal et les annexes est marquée par une typologie architecturale différente;
- Considérant que les constructions du quartier présentent un caractère hétéroclite;
- Considérant que la typologie architecturale de la maison maintient ce caractère hétéroclite mais apporte une réponse architecturale intéressante quant au caractère verdoyant du quartier, tout en maintenant le patrimoine architectural;
- Considérant qu'en effet, la teinte verte et la couleur naturelle du bois s'inscrivent dans ce cadre verdoyant;
- Considérant que l'utilisation d'un bardage en zinc de ton rouge/bronze se fond dans la tonalité de la couleur du bois;
- Considérant que le projet ne précise pas la teinte et les matériaux de châssis de la maison en situation existante de fait ;
- Considérant que le projet maintient 2 emplacements parking dans le garage existant ce qui tout à fait judicieux par rapport à l'étroitesse de la rue et à la présence de l'école Hamaide;
- Considérant que le projet prévoit des emplacements vélos dans la zone de recul ce qui ne peut s'envisager;
- Considérant que l'aménagement de 2 terrasses à l'arrière du volume principal ne nuit pas à l'intimité des jardins voisins en ce qu'elles respectent le Code civil et se situent à des distances significatives des limites mitoyennes;
- Considérant que le projet prévoit un accès distinct au nouveau logement depuis la rue par le biais de la création d'un portail d'entrée piéton;
- Considérant que l'aménagement d'une toiture plate végétalisée est qualitatif et s'inscrit dans un développement durable;
- Considérant que, globalement, le projet est qualitatif et propose une conception moderne tout en s'inscrivant dans le quartier;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, relatif à l'application de l'article 126§11 du CoBAT :
  - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) :



- La hauteur de la toiture dépasse le voisin mitoyen le plus haut ce qui affirme la présence des annexes latérales;
- Ce dépassement qui s'accompagne d'une rehausse de mur mitoyen offre des espaces de vie intérieurs de qualité mais génère des raccords peu harmonieux et peu accessible du mur mitoyen avec le voisin n°28A;
- En effet, il résulte de ce dépassement un espace résiduel rendant difficile l'entretien du mur mitoyen;
- dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant) :
  - La hauteur de la façade avant est plus haute que la hauteur du voisin le plus haut;
  - Toutefois, cette hauteur plus importante est un peu réduite par la position de ce volume en recul de l'alignement et par la présence d'un arbre à haute tige en zone de recul;
  - Mais, cette rehausse de l'annexe en façade avant reste importante ;
- dérogation à l'art. 11 du titre I du RRU (Aménagement et entretien des zones de recul) :
  - Au regard de l'importante volumétrie des constructions et compte tenu de l'interdiction de stationnement dans la zone de recul, les emplacements vélos ne peuvent être autorisés dans la zone de recul;
- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de la prescription générale 0.12 du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) :
  - Considérant la localisation de ces logements par rapport à la gare Vivier d'Oie;
  - Considérant l'importante superficie des constructions;
  - Considérant la qualité des logements;
  - La division en 2 logements de la construction est envisageable et s'inscrit dans les objectifs du respect de la prescription notamment de par l'augmentation de la superficie de l'affectation visée;

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

- Limiter l'extension au-dessus du garage en appliquant un recul afin de s'aligner à la façade avant du voisin n°28A et améliorer le raccord avec ledit voisin ;
- Supprimer les emplacements vélos en zone de recul et les intégrer dans le volume construit;
- Préciser les matériaux et la teinte des menuiseries en situation existante de fait ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que la division en 2 logements de la construction est cohérente et la modification des annexes n'est pas remise en cause;
- d'être accessoires en ce qu'elle vise à harmoniser la hauteur des annexes, à supprimer des emplacements vélos en zone de recul et à donner des informations supplémentaires;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite;
- de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que la zone de recul ne peut accueillir des emplacements vélos;

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

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

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

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

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 29/11/2023**  
**objet n° 12**

**Dossier 16-47128-2023 - Enquête n° 190/2023**

**Situation : Chaussée d'Alseberg 578**

**Objet : mettre en conformité la situation existante d'une maison mitoyenne ? rénover l'ensemble de châssis au rez-de-chaussée, déplacer la porte d'entrée dans le même plan que celui des châssis fixes et isoler la toiture ainsi que la façade arrière**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47128-2023 introduite, en date du 28/07/2023;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité la situation existante d'une maison mitoyenne, rénover l'ensemble de châssis au rez-de-chaussée, déplacer la porte d'entrée dans le même plan que celui des châssis fixes et isoler la toiture ainsi que la façade arrière sur le bien sis chaussée d'Alseberg 578;

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

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

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

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
  - non-respect de l'article n°4 - Profondeur qui prescrit "2° a) lorsque les deux terrains voisins sont bâtis, la construction : - ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde; - ne dépasse pas de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde. Une profondeur supérieure à 3 mètres peut être autorisée dans la mesure où un retrait latéral de 3 mètres au moins est respecté. Les mesures sont prises perpendiculairement à l'élément de référence.", en ce qu'un isolant et un enduit (15cm total) seront placés en façade arrière au niveau des étages;

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

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *L'habitant de la rue du Doyenné n°1 est concerné par les points suivants :*
  - *La maison du 578 n'est pas pourvue d'un égout. Les eaux usées se déversent par la rue du Doyenné en passant par la cave.*
  - *A l'arrière du 578 se trouve une annexe avec un toit ondulé qui se trouve dans la cour.*
  - *La proposition du permis prévoit l'isolation de 15 cm d'un matériau par l'extérieur de la façade arrière. Cela réduirait la profondeur de la cour qui est déjà petite.*
  - *Les eaux pluviales du toit plat du 578 s'écoulent pour l'instant par le Restaurant "Les Enfants du Pirée" au 576 car leur toit est commun et plat. D'après le plan, les eaux pluviales vont s'écouler sur le toit de l'annexe (chez le voisin).*
  - *Il existe un mur qui a été abandonné il y a quelques années par le 580 de la chaussée d'Alseberg. Ce mur se trouve coincé entre le 580 et le 578. Que devient ce muret pourri dont personne ne s'occupe ?*
  - *Le demande de permis prévoit l'agrandissement de deux fenêtres à l'arrière qui sont en vis à vis avec les miennes à l'arrière de ma maison. Ces fenêtres portent atteinte à l'intimité.*
  - *Lors de la réfection du toit de l'annexe la hauteur de celle-ci doit rester au niveau actuel car si elle devait être rehaussée il n'y aura plus de lumière dans la cuisine qui donne sur la cour.*

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

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

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

Considérant que la demande déroge également à l'article 10 du Titre II du règlement régional d'urbanisme, cette dérogation n'étant pas soumise aux mesures particulières de publicité;

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

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

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

28/07/2023 : dépôt de la demande;

21/09/2023 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis des instances à consulter dans le cadre de la procédure : Service Technique de la Voirie;

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

29/11/2023 : séance publique de la Commission de concertation;

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

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

- l'avis du Service Technique de la Voirie sollicité par email en date du 29/11/2023 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 présente une densité importante et se caractérise par un habitat construit en ordre fermé et à l'alignement;
- Dans ce quartier, la chaussée d'Alseberg est une longue artère, desservie par le tram 51 et bordée par des constructions présentant un programme mixte dont le rez-de-chaussée est aménagé en commerce;
- La parcelle cadastrée Section B, n°81W, sur laquelle porte la demande présente une superficie de 77m<sup>2</sup>, une orientation ouest côté rue et est côté arrière;
- Cette parcelle est peu profonde et présente une construction occupant la superficie totale de la parcelle. Il s'agit d'une maison présentant un gabarit rez+2+une toiture, toutefois la date de sa construction est inconnue;
- Le permis d'urbanisme 16-1945-1925 concerne la transformation (toiture à versant en toiture plate) et l'extension (création d'un second étage) de la maison voisine de gauche n°576. Les plans introduits nous informent que la maison voisine de gauche n°576 et la maison concernée par la demande formaient une seule unité de logement;
- Le permis d'urbanisme 16-5519-1930 concerne la transformation de la façade avant de la maison concernée par la demande. Il nous informe de la division de la maison en deux maisons distinctes et a autorisé l'aménagement d'une vitrine composée d'un soubassement en pierre, d'un porche, et d'une imposte polygonale;
- La maison voisine de droite (n°580) présente un gabarit R+1+toiture mansardée et une façade en briques rouges/brunes;
- L'immeuble voisin de gauche (n°572-576) est composé historiquement de 3 bâtiments anciens datant du début du XX<sup>ème</sup> siècle, qui forment actuellement un seul et même ensemble. Le rez-de-chaussée est affecté à un restaurant (commerce HORECA);

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

- Mettre en conformité :
  - le changement d'affectation du rez-de-chaussée (commerce en logement);
  - l'annexe située en façade arrière;
- Changer les châssis situés au rez-de-chaussée et en façade arrière;
- Transformer la vitrine située au rez-de-chaussée;
- Isoler la toiture ainsi que la façade arrière;

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

- Le programme mixte de la maison a été modifié, toutefois la date relative à cette transformation n'est pas mentionnée dans le dossier;
- Les plans de 16-1945-1925 présentaient une cour en façade arrière où s'implantait une toilette extérieure;
- Cette toilette a été démolie pour la construction de l'annexe en lieu et place de la cour;
- Les précédents permis d'urbanisme n'indiquent pas la présence d'une annexe en façade arrière de la maison;
- Les orthophotoplans de Brugis nous informent de l'existence de l'annexe depuis au moins 1953;

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

- La demande de permis d'urbanisme vise à clarifier la situation existante de la maison en ce que l'administration ne dispose pas de plans d'archives suite à l'aménagement de la vitrine;
- Le programme unifamilial de la maison n'est pas confirmé par les plans d'archives en ce que le rez-de-chaussée présente une vitrine commerciale autorisée par le permis 16-5519-1930;
- Aujourd'hui, la maison se compose de deux pièces en enfilade, augmentées au niveau du rez-de-chaussée d'une annexe aménagée en façade arrière (R + toiture à versant vitrée). Elle présente un aménagement comme suit :
  - Le sous-sol étroit est aménagé en cave;
  - Le rez-de-chaussée contient les espaces de vie avec un séjour en façade avant et une cuisine en façade arrière;
  - Le premier étage et le second présentent chacun deux chambres et une salle de bain;
  - Une façade avant composée d'enduit beige et d'une vitrine teinte blanche;
  - Une corniche blanche en saillie;
  - Il n'y a pas de jardin ni d'espace extérieur;
- Considérant que la parcelle se situe proche de l'angle que forme la chaussée avec la rue du Doyenné, cette promiscuité des constructions porte atteinte à l'implantation d'un jardin en ce qu'il ne bénéficiera pas ou bien très peu de lumière naturelle;

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

- en matière de programme :
  - Le programme unifamilial de la maison peut s'envisager au regard du PRAS qui situe la parcelle sur une zone d'habitation;
  - Toutefois, l'implantation géographique de la maison et les dispositions des lieux portent atteinte à la faculté d'éclairage naturel du rez-de-chaussée en ce que celui-ci présente une profondeur totale de 10,50m et n'est éclairé que par la toiture de la cuisine (polycarbonate) et la vitrine à rue;
  - Considérant la promiscuité des constructions situées en façade arrière, l'apport de lumière naturelle par le toit de l'annexe n'est malheureusement pas suffisant pour éclairer les espaces de vie ;
  - La vitrine située en façade avant (style art-déco) se compose d'une imposte travaillée et de grandes baies permettant une vue à l'intérieur de la maison. Ces grandes ouvertures portent atteinte à l'intimité du programme unifamilial en ce que les espaces de vie seront attenants à la vitrine et visibles depuis l'espace public;
  - De plus, les trois pièces en enfilade sont cloisonnées par les murs porteurs de la maison;
  - Afin d'apporter une amélioration à la situation existante, il y a lieu d'apporter de la lumière naturelle dans les espaces de vie, tout en préservant le style d'origine de la vitrine :
    - Préserver l'imposte ainsi que la typologie de la vitrine ;
    - Préserver la division de châssis de la vitrine ;
    - Remplacer la toiture de l'annexe en polycarbonate par une verrière ;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - L'annexe construite en infraction devait respecter le Règlement Général sur les Bâtisses du 14 Juin 1948;
  - L'article 14 de ce règlement - Implantation des bâtiments principaux et des annexes prescrit "le terrain qui peut être couvert par le bâtiment principal, annexes comprises, est limité, sauf les dérogations relatives aux saillies prévues dans le règlement :
    - 1) vers la voie publique, par l'alignement de celle-ci ou, le cas échéant, par le front de bâtisse imposé en recul,
    - 2) du côté opposé à la voie publique, par une parallèle à la limite précédente, tracés à une distance de celle-ci égale aux  $\frac{3}{4}$  de la profondeur moyenne de la parcelle, sans que cette distance puisse dépasser 20 mètres, la largeur de la zone de recul éventuelle n'étant pas comprise dans cette profondeur moyenne,
  - Pour les terrains ayant façade à 2 rues et ne formant qu'un lot, il y a lieu de considérer isolément chaque façade à rue et de prendre comme profondeur moyenne la moitié de la distance entre les milieux des façades, au niveau des trottoirs correspondants.";
  - L'annexe déroge à cet article en ce qu'elle a été construite à plus de  $\frac{3}{4}$  de la parcelle;
  - De plus, celle-ci abrite une cuisine présentant une superficie de 5,40m<sup>2</sup> qui aujourd'hui ne respecte pas l'article 3 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme qui impose une superficie minimale de 8m<sup>2</sup> pour une cuisine;

- Toutefois, la démolition de cette annexe n'apportera pas d'amélioration en terme de lumière naturelle au vu de la promiscuité des constructions présentes autour de la parcelle ;
- Considérant que l'annexe présente un gabarit R+ toiture à versant, il y a lieu de transformer cette toiture en une verrière afin d'apporter plus de lumière naturelle au rez-de-chaussée ;
- Quant aux autres aspects propres à la demande :
  - Le projet prévoit de modifier les châssis de la vitrine afin de placer des châssis plus performants (en bois, double vitrage). Cette modification implique une simplification du découpage de la vitrine, l'insertion d'un accessoire de ventilation de type "Invisivent" et le déplacement de la porte d'entrée dans le même plan que celui des châssis fixes;
  - En façade arrière, les fenêtres seront agrandies par abaissement de l'allège afin d'apporter plus de lumière naturelle dans les espaces habitables;
  - Cet agrandissement aggrave une dérogation déjà présente en ce que ces ouvertures se situent à moins de 1,90m de la limite mitoyenne de fond, mais elle est nécessaire afin d'améliorer l'apport en lumière naturelle ;
  - Deux dômes de toiture seront placés pour améliorer le taux d'éclairément de la chambre n°3 (surface éclairante actuelle de 1,40 m<sup>2</sup> au lieu de 2,30 m<sup>2</sup>) ainsi que la luminosité de la cage d'escalier;
  - Ces modifications peuvent s'envisager en ce qu'elles ne portent pas atteinte au style architectural de la maison et contribuent à une amélioration de son confort;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de l'article 126 § 11 du CoBAT :
  - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) :
    - La demande concerne l'isolation de la toiture et de la façade arrière (à partir du premier étage);
    - Cette isolation de 15cm d'épaisseur dépasse le profil mitoyen de la construction la plus profonde, objet de la dérogation;
    - Considérant qu'il y a lieu d'encourager l'isolation des constructions et que celle-ci ne porte pas atteinte au voisinage, cette dérogation peut être autorisée;

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

- préserver l'imposte ainsi que la typologie de la vitrine ;
- préserver la division de châssis de la vitrine ;
- remplacer la toiture de l'annexe en polycarbonate par une verrière ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme reste inchangé.;
- d'être accessoires en ce qu'elles ne concerne que l'esthétique de la façade avant et l'apport en lumière naturelle ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce qu'il y a lieu de respecter le style d'origine de la vitrine et d'améliorer de lumière au niveau du rez-de-chaussée ;

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

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

Considérant que 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, aux articles n°4 du titre I et article 10 du titre II – 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 29/11/2023**  
**objet n° 13**

**Dossier PL n°339bis - Enquête n° 182/23**

**Situation : Avenue de la Chênaie 147**

**Objet : modifier le permis de lotir n°PL-339 (Réf. 16/LPFD/1842076). Division d'un lot en deux lots distincts**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de modification du permis de lotir n° PL-339bis, introduite en date du 16/05/2023 auprès de URBAN-DU et modifiée en date du 24/07/2023;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à modifier le permis de lotir n°PL-339 (Réf. 16/LPFD/1842076). Division d'un lot en deux lots distincts sur le bien sis avenue de la Chênaie 147;

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle et jouxte une zone verte à haute valeur biologique au plan régional d'affectation du sol (PRAS) arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001;

Considérant que la parcelle se situe entre 2 zones Natura 2000 : la zone Natura 2000 du Kauwberg (également classé comme site) et la zone Natura 2000 d'Engeland (également reprise en zone verte de haute valeur biologique au PRAS); que la parcelle se trouve dans sa quasi-totalité dans la zone tampon de 60m autour des sites Natura 2000;

Considérant qu'une partie de la parcelle fait partie de la zone de protection du site classé du Kauwberg (Lot 1 côté rue);

Considérant que la demande se situe sur les lots n°1 et n°2 du permis de lotir (PL) n° 339 octroyé par le Collège des Bourgmestres et Echevins en date du 14/10/1986 et non périmé pour les lots sur lesquels porte la demande;

**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 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°, b);

**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 0.5 du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) : Construction ou lotissement sur une propriété plantée de + de 3.000 m<sup>2</sup>;
- Application de la prescription particulière 1.5.2 du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) : modification des caractéristiques urbanistiques en ZHPR;

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

- Application de l'article 149 al.2 du CoBAT - demande soumise à une évaluation appropriée des incidences du projet ou installation sur un site Natura 2000;

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

motifs inhérents à la protection du patrimoine

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

Considérant que la nouvelle enquête publique s'est déroulée du 31/10/2023 au 14/11/2023 et que 2 réclamations et/ou observations ont été émises lors de cette enquête;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- Le projet doit s'inscrire dans le reste de l'habitat de la zone donc pas de construction à rue + respect de la densité de construction de la zone + pas de construction en profondeur vers la zone Natura 2000
- Erreurs relevées dans l'EAI;
- Rappel de l'avis de BE;
- Chantier important;
- Pas adéquat de prévoir une piscine;
- Avis de la CRMS pas entièrement favorable au précédent projet;
- Demande d'émettre un avis défavorable;

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

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

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

16/05/2022 : dépôt de la demande auprès de URBAN-DU;

28/06/2022 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

24/10/2022 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis des instances à consulter dans le cadre de la procédure :

- Bruxelles-Environnement;
- la CRMS;
- Collège des Bourgmestre et Echevins de la Commune d'Uccle;

13/12/2022 au 27/12/2022 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

18/01/2023 : séance publique de la Commission de concertation et 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;

Vu l'avis conforme de la Commission de Concertation, libellé comme suit :

#### **« IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

*Vu la demande de modification du PL 339 par une version bis introduite, auprès de URBAN-DU, en date du 16/05/2022, par Madame Morgane Royer;*

*Vu que la demande telle qu'introduite vise à modifier le lotissement n°339 sur le bien sis avenue de la Chênaie 147;*

*Considérant que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle et jouxte une zone verte à haute valeur biologique au plan régional d'affectation du sol (PRAS) arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001;*

*Considérant que les parcelles concernées par la demande font partie du permis de lotir n° 339 délivré le 14/10/1986 qui comprend 2 lots :*

- *le lot 1 cadastré 4ème Division Section H n°56T10, d'une superficie de 1391 m<sup>2</sup>, permettant la construction de 1 maison unifamiliale, avec un gabarit maximum de R+1+T avec un P/S max de 0,41 et une emprise au sol ne dépassant pas 250 m<sup>2</sup>;*
- *le lot 2 cadastré 4ème Division Section H n°56S10, d'une superficie de 2.769,50 m<sup>2</sup>, permettant la construction de 1 villa unifamiliale, avec un gabarit maximum de R+1+T avec un P/S max de 0,26 et une emprise au sol ne dépassant pas 250 m<sup>2</sup>;*

*Considérant qu'une partie de la parcelle fait partie de la zone de protection du site classé du Kauwberg (Lot 1 côté rue);*

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

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

- *l'article 126, §2, 2°, b s'applique avec une évaluation appropriée des incidences;*

*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 au plan régional d'affectation du sol :*

- *application de la prescription générale n°0.5 du plan régional d'affectation du sol, en matière de construction ou lotissement sur une propriété plantée de plus de 3000m<sup>2</sup>;*
- *application de la prescription particulière n°1.5.2° du plan régional d'affectation du sol, en matière de modification des caractéristiques urbanistiques en zones d'habitation à prédominance résidentielle;*
- *Application de l'article 149 al.2 du CoBAT - demande soumise à une évaluation appropriée des incidences du projet ou installation sur un site Natura 2000;*

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

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

*Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 13/12/2022 au 27/12/2022 inclus et l'absence de réclamation ou observation;*

## **DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

16/05/2022 : dépôt de la demande auprès de URBAN-DU;

28/06/2022 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

24/10/2022 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis des instances à consulter dans le cadre de la procédure :

- Bruxelles-Environnement;
- la CRMS;
- Collège des Bourgmestres et Echevins de la Commune d'Uccle;

13/12/2022 au 27/12/2022 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

18/01/2023 : séance publique de la Commission de concertation;

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

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

- l'avis du Service Vert sollicité sera rendu en cours de procédure;
- l'avis du Service Technique de la Voirie sollicité sera rendu en cours de procédure;
- l'avis du Service de l'Environnement sollicité sera rendu en cours de procédure;

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

- l'avis DEFAVORABLE de Bruxelles-Environnement sollicité a été rendu en date du 17/11/2022 :

### **NATURE**

- Considérant la localisation du projet à moins de 60 mètres d'une zone Natura 2000 (chênaie acidophile de très haute valeur biologique);
- Considérant 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 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;
- Considérant que le périmètre de la demande se situe en zone C de la carte d'évaluation biologique, soit en zone de valeur biologique importante;
- Considérant que les espèces animales sont protégées par l'ordonnance du 1er mars 2012 relative à la conservation de la Nature;
- Considérant que la densification de la parcelle en deux lots séparés porte préjudice au rôle de liaison de la parcelle entre les zones Natura 2000;
- Considérant que de manière plus générale, d'autres projets de densification similaire et potentiels pourraient avoir des incidences négatives cumulatives plus importantes sur le quartier qui bénéficie d'une valeur écologique importante;

### **Avis Défavorable à la modification du lotissement n°339 en trois lots;**

- l'avis DEFAVORABLE de la CRMS sollicité a été rendu en date du 16/11/2022 :

### **CONTEXTE PATRIMONIAL**

La demande vise la modification du plan de lotir n° 339 qui régit le terrain situé 147, avenue de la Chênaie à Uccle. Le terrain est compris dans la zone de protection du Kawwberg, classé comme site et jouxte les stations Natura 2000 « Kawwberg » et « Engeland » appartenant à la Zone Spéciale de Conservation (ZSC) BE1000002 : « Zones boisées et ouvertes, complexe Verrewinkel / Kinsendael ». Octroyé en 1986, le lotissement divise le terrain actuellement en deux lots : le lot 1 situé à front de rue (parcelle 56T10) et le lot 2 qui s'étend vers le plateau Engeland situé plus au sud (parcelle 56S10). La proposition porte sur une nouvelle subdivision de la parcelle à rue que l'on souhaite diviser en deux lots, chacun destinés à la construction d'une maison unifamiliale. Le terrain serait donc loti en trois parties au total. La parcelle arrière est aujourd'hui occupée par une villa et son jardin. Son organisation reste inchangée. Le dossier est assorti des prescriptions urbanistiques relatives aux futures constructions, qui seraient composées d'un volume principal et de volumes secondaires, dont des carports aménagés dans les zones de recul.

### **AVIS :**

La CRMS rend un avis défavorable sur le projet de lotissement. Compte tenu du contexte paysager sensible de la parcelle, elle s'oppose à la surdensification et à la réorganisation du terrain, en particulier à la minéralisation envisagée de la zone de recul qui longe l'avenue, qui seraient préjudiciables aux perspectives vers et depuis le site classé du Kawwberg, dont la zone de protection englobe la parcelle concernée.

La CRMS insiste pour que tout projet de construction envisagé le long de l'avenue de la Chênaie soit développé en fonction d'une intégration fine à son environnement particulier. Concrètement, elle demande de conserver l'écran de verdure qui longe l'avenue de la Chênaie à hauteur du n° 147 afin de préserver les qualités paysagères, végétales et de biodiversité liées à la zone classée du Kawwberg et Natura 2000. Ceci ne semble pas compatible avec l'augmentation des possibilités constructibles qui est actuellement proposée.

### **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 composé de maisons unifamiliales;



- Dans l'ensemble plus large, l'îlot est composé pour majorité de logements mais présente un caractère mixte par la présence de quelques commerces et activités à caractère économique;
- À proximité de la parcelle concernée par la demande, la zone est peu bâtie et comporte des maisons unifamiliales de petits gabarits, variant entre le R+Toiture et le R+1+toiture;
- La parcelle est comprise dans la zone de protection du site classé du Kauwberg (situé en face) et l'arrière de la parcelle jouxte la zone verte de haute valeur biologique du plateau du Engeland. Ces deux sites forment, avec le parc de la Sauvagère, le Domaine Latour de Freins, le Bois de Buysdelle et le Bois de Verrewinkel (notamment), le vaste complexe Verrewinkel-Kinsendael désigné Natura 2000 qui bénéficie d'une zone tampon non-aedificandi de 60 mètres;
- La parcelle se trouve dans sa quasi-totalité dans la zone tampon de 60m autour des sites Natura 2000;
- La parcelle concernée par la demande est située au niveau de la fourche des voiries de la Chênaie et des Pâturins et elle comporte actuellement deux lots, couverts par le permis de lotir n° 339;
- Le terrain comporte 1 villa construite sur le lot 2 qui est un terrain de fond accessible par une petite voirie sur la gauche du terrain;
- Le lot 1 n'a jamais été construit;
- Le terrain comporte une forte dénivellation descendante depuis la voirie et en fond de parcelle, le dénivelé s'accroît pour terminer sur une partie plus sauvage avec de grands arbres;
- Cette zone est la prolongation évidente de la zone verte arrière;
- Les parcelles voisines comportent des constructions isolées basses;

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

- La demande porte sur la modification du permis de lotir n°339, octroyé le 14/10/1986 pour les lots 1 et 2, qui portent sur le bien sis avenue de la Chênaie 147;
- Considérant qu'elle porte plus précisément sur :
  - la division du lot 1 en deux lots, nouvellement dénommés lots 1 et 2;
  - la conservation du lot 2, nouvellement dénommé lot 3;
- Les prescriptions urbanistiques particulières proposées sont les suivantes :

**PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES PARTICULIERES.**

**B. Prescriptions particulières.**

**B.1. Objet du permis.**

Le plan de lotissement reprend la division du Lot 1 en deux parcelles reprises en Lot 1 et Lot 2.

Le Lot 2 devient le Lot 3.

Les prescriptions urbanistiques particulières reprises ci-après portent uniquement sur les nouveaux Lots 1 et 2.

Pour le nouveau Lot 3 (ancien Lot 2), les Prescriptions Urbanistiques du Lotissement n° 339 octroyé en date du 14 octobre 1986 restent d'application.

**B.2. Affectation.**

Le lotissement est prévu pour la construction d'habitations unifamiliales ceci n'excluant pas qu'une partie en soit réservée à un usage professionnel ne dépassant pas 40 m<sup>2</sup>, sans toutefois entraîner des perturbations sonores, ou des troubles pour le voisinage.

Les professions libérales sont autorisées, les commerces sont interdits.

Sur chaque parcelle, il ne peut être autorisé qu'un seul logement.

**B.3. Critères architecturaux.**

Les constructions comprendront un volume principal auquel il sera adjoint des volumes secondaires. Les volumes secondaires s'articuleront au volume principal.

La construction devra respecter le caractère général de l'endroit et sauvegarder les valeurs relatives au cadre.

L'effet de la composition sera simple, calme et de bonne proportion.

Il convient donc d'éviter la recherche de la fantaisie ou de l'extravagance, les formes agressives ou formant des contrastes heurtant.

**B.4. Parcellaire et implantation.**

Le parcellaire prévu est fixé au plan.

Pour les Lots 1 et 2, la surface au rez-de-chaussée aura un maximum 139,20 m<sup>2</sup> et la surface à l'étage aura un maximum de 70 m<sup>2</sup>.

Dans la zone constructible figurant au plan, l'emprise au sol tant hors sol qu'en sous-sol sera de maximum 1/8.

Le rapport P/S net sera de maximum

- 0,234 calculé sur la superficie nette de la parcelle pour le Lot 1;

- 0,32 calculé sur la superficie nette de la parcelle pour le Lot 2.

**B.5. Gabarit.**

La construction du volume principal aura au maximum un R + 1 + toiture plate.

La hauteur maximum du toit du volume principal ne pourra excéder une hauteur de 7,50 m par rapport à tout point du relief naturel au droit des façades.

La construction des volumes secondaires aura au maximum un R + toiture plate.

La hauteur maximum du toit des volumes secondaires ne pourra excéder une hauteur de 3,50 m par rapport à tout point du relief naturel au droit des façades.

Cette hauteur est mesurée du point le plus bas jusqu'au bord supérieur du mur acrotère de la toiture plate la plus haute.

#### B.6. Toiture.

Les toitures seront de type toiture plate.

Des verrières ou coupoles pourront être incorporées dans la toiture n'excédant pas plus du 1/3 de la surface de la toiture.

Des capteurs d'énergie solaire pourront être incorporés uniquement sur les toitures du volume principal.

#### B.7. Garage et carport

Aucun garage ne pourra être incorporé au sous-sol de l'habitation.

Seul un carport devra être construit dans la zone indiquée au plan de lotissement.

La construction du carport aura au maximum un R+ toiture plate.

La hauteur maximum du toit du carport ne pourra excéder une hauteur de 3,50 m par rapport à tout point du relief naturel au droit des façades.

#### B.8. Matériaux et aspects des façades.

##### B.8.1. Les murs.

Les matériaux présenteront une unité afin de préserver le caractère homogène de l'ensemble des deux habitations situées sur le Lot 1 et le Lot 2.

Une différence de ton est demandée entre le volume principal et les volumes secondaires.

Les parements des murs seront exécutés :

- pour le volume principal en enduit de ton clair;

- pour les volumes secondaires en brique de ton plus foncé.

En cas d'emploi d'autres éléments, ceux-ci s'intégreront au site.

##### B.8.2. Les toitures.

Les toitures seront de type semi-intensives de type 10 cm de substrat.

#### B.9. Zone de jardins.

Dans cette zone constituée de la zone non aedificandi et le solde non bâti de la zone aedificandi, aucune construction n'est permise.

Les plantations d'arbres à moyen ou à haute tige d'essence indigène ou fruitiers peuvent y être plantés.

La demande de permis d'urbanisme comprendra un plan spécifiant toute modification au relief du sol, plantations, et ce, à l'échelle 1/200e min.

#### B.10. Zone de recul.

La zone de recul est affectée aux plantations, à l'exception des surfaces réservées à l'accès au carport et à l'entrée principale.

#### B.11. Clôtures.

Toute clôture devra être réalisée en fil lisse et auront une hauteur de 1,80 m.

Une haie en essence régionale y sera ajoutée.

La hauteur de celle-ci sera au maximum la même que la clôture.

Le nombre de plantes au mètre courant sera fonction de l'essence choisie de façon à garantir un écran suffisant.

#### B.12. Relief du sol.

Une modification sensible du relief du sol peut être envisagée pour autant qu'elle n'excède pas en déblais les 50 cm ou en remblais les 50 cm.

Les niveaux devront se raccorder harmonieusement entre propriété contiguës.

#### B.13. Divers.

Dans l'hypothèse où une piscine serait établie dans la zone, elle se situera à un minimum de 5,00 mètres de toute limite parcellaire, et le relief ne pourra être modifié à plus de 2,00 m du pourtour du plan d'eau.

En outre, le plan prévoira des plantations arbustives denses entre la piscine et les limites parcellaires.

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

##### ○ en matière de programme :

○ le lotissement est donc prévu pour 3 lots, avec pour chacun des lots une maison unifamiliale;

○ en ce qui concerne la destination et la densité, les prescriptions littérales restent d'application, à savoir un programme de maison unifamiliale avec la possibilité de réserver un espace de 40m<sup>2</sup> maximum à une profession libérale, pour autant que cette espace n'induisse aucune perturbation sonore ou de trouble de voisinage;

○ la fonction commerciale reste interdite;

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

○ le parcellaire prévu est fixé au plan;

○ en ce qui concerne l'implantation, l'emprise et la surface plancher :

○ pour les deux nouveaux lots n°1 et n°2 situés à front de voirie, la surface au rez-de-chaussée aura un maximum de 139,20m<sup>2</sup> avec une surface maximale de 70m<sup>2</sup> à l'étage;

○ la zone constructible, des lots 1 et 2, figure au plan, 12m en profondeur et 11,60m en largeur et avec des reculs de 3 par rapport aux limites latérales;

- pour ces deux lots, une zone constructible pour un carport figure au niveau des zones de reculs avec une dimension de 6m par 6m et il est également ajouté, une telle zone, au niveau du lot n°3 (parcelle de fond), en façade avant, dans la prolongation de la façade latérale de droite, augmentant de ce fait, l'emprise;
- le rapport plancher/sol maximal du lot 01 est de 0,28, celui du lot 02 est de 0,32 et celui du lot 03 reste à 0,26;
- l'emprise maximale, sera limitée à 1/8<sup>e</sup>, pour chacun des lots;
- en ce qui concerne le gabarit :
  - la prescription, indiquant que la hauteur est de 1 étage au-dessus du rez-de-chaussée avec une hauteur maximale de 7m par rapport au point le plus bas et jusqu'au bord supérieur de la corniche, est modifiée par une nouvelle hauteur maximale de 7,50m par rapport tout point du relief naturel au droit des façades;
  - cette modification induit que la hauteur des constructions future pourra être significativement rehaussée en raison de la forte déclivité du terrain, considérant que « en tout point » put signifier que cette hauteur doit être également mesurée au point le plus haut, à savoir en façade avant;
  - il a également été ajouté la prescription concernant les volumes secondaires, indiquant qu'ils ne peuvent contenir qu'un seul niveau avec une hauteur maximale de 3,50m par rapport à tout point naturel du terrain;
  - pour le lot 3, les anciennes prescriptions ne sont pas modifiées;
- en ce qui concerne les toitures :
  - ces dernières seront plates, pour les lots 01 et 02, modifiant ainsi la prescription initiales de toiture à versants;
  - par ailleurs, il est prévu la possibilité de placement de coupoles, n'excédant pas 1/3 de la surface de la toiture ainsi que des panneaux solaires;
  - par ailleurs, celles-ci seront également traitées en toiture végétalisées de type semi-intensive, expliquant une éventuelle rehausse de la hauteur maximale initiale;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - en ce qui concerne la zone de jardin :
    - les prescriptions modifiées, maintiennent les prescriptions initiales et ne prévoient que des plantations au niveau de cette zone non aedificandi;
    - cependant un nouvel article induit une contradiction par rapport à l'ensemble des prescriptions. En effet, ce nouvel article prévoit la construction d'éventuelles piscines, sans tenir compte de l'imperméabilisation ni de l'emprise si cette piscine est construite dans la zone constructible prévue au plan ni même des actes et travaux autorisés dans l'article concernant la zone de jardin;
  - en ce qui concerne la zone de recul :
    - les prescriptions maintiennent la volonté d'affecter la zone aux plantations;
    - cependant, l'implantation prévue pour le carport est située au niveau de cette zone pour les lots 01 et 02, induisant de ce fait des contradictions tant par rapport au permis de lotir qu'au Règlement Régional d'Urbanisme sur la destination et le traitement des zones de recul;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - les prescriptions initiales prévoyaient un garage par habitation sans précision de son emplacement;
  - les prescriptions modifiées, interdisent les garages en sous-sol et prévoient la construction de carports pour les 3 lots et d'une hauteur maximale de 3,50m;
  - cependant ces carports sont situés au niveau de la zone de recul, pour les lots à front de voirie et en face du site protégé du Kawwberg;
  - le positionnement prévu pour le carport du lot n°3, du côté de la façade latérale droite, alors que l'accès se fait le long de la mitoyenneté de gauche, aggrave la situation de circulation au sein des parcelles de fond;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
  - les prescriptions modifiées n'ont pas intégré ces dispositions, il y a lieu de prendre le Règlement Communal en matière de gestion des eaux pluviales, puisque la division de l'ancien lot 01 en 2 lots, induit une modification significative de ces dispositions;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
  - les matériaux devront, tel que défini par les prescriptions initiales, être de caractère homogène pour l'ensemble des constructions des lots n°1 et n°2;
  - cependant une prescription est ajoutée, indiquant qu'une différence de ton est demandée entre le volume principal et le volume secondaire, à savoir en enduit clair pour les volumes principaux et en briques plus foncées pour les volumes secondaires;

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

- application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions), application de la prescription générale 0.5 du PRAS (projets de construction ou de lotissement sur une propriété plantée de plus de 3.000 m<sup>2</sup>) et application de l'article 126, §2, 2°, b avec une évaluation appropriée des incidences;

- *Considérant qu'en termes de densité, la création d'un second lot côté rue n'est pas souhaitable, étant donné la situation particulière des parcelles et la nécessité d'appliquer une empreinte mesurée et humble en termes de nouvelles constructions dans cette zone de protection d'un bien classé;*
- *En effet, l'augmentation du nombre de constructions à front de voirie induit une plus forte densification en bordure de voirie avec une réduction significative des reculs latéraux;*
- *Considérant qu'en termes de gabarit, les prescriptions pour les futurs bâtiments à rue sont acceptables (R+1) puisqu'ils l'étaient déjà dans le permis de lotir initial; qu'en termes de typologie, cependant, les futures maisons à rue s'inscriront en rupture avec leur contexte environnant, en ce que le choix de la toiture plate ne s'accorde pas avec les quelques villas présentes en face du projet;*
- *Considérant de ce fait que la prescription B6 qui impose des toitures plates ne peut s'envisager;*
- *Considérant également que l'imposition de créer un volume principal et des volumes secondaires ainsi que la construction de carport en zone de recul n'est pas envisageable;*
- *Cette forte densité à front de voirie, en plus de la construction de carport au niveau des zones de recul, tout autant que l'accès carrossable vers le lot de fond vers un carport situé de l'autre côté de l'accès, induisent une modification significative des perspectives bucoliques dans ce tronçon de l'avenue de la Chenaie;*
- *Considérant que les matériaux imposés pour les volumes principaux, à savoir l'enduit blanc ne sont pas pertinents dans un contexte fortement boisé; qu'il y a lieu de prescrire des matériaux pérennes et de bonne qualité; qu'il y a également lieu de se référer aux matériaux présents dans la rue afin de s'harmoniser aussi avec le contexte bâti;*
- *Considérant de ce fait que la prescription B8.1 qui impose de l'enduit pour le volume principal ne peut s'envisager;*
- *Considérant que la subdivision en deux lots augmente sensiblement l'impact des constructions en termes d'emprise au sol (volumes construits + carport + chemin d'accès) et donc de nuisances pour la faune et la flore;*
- *Considérant qu'il est impératif de conserver au maximum l'écran végétal côté rue; qu'une densification dans cette zone mettrait à mal cette zone boisée à conserver;*
- *En effet, de nombreux arbres supplémentaires doivent être abattus afin de garantir deux zones constructibles et ces actes et travaux ne sont pas compatibles avec la zone buffer de Natura 2000;*
- *Considérant la prescription qui impose la mise en place de clôtures d'1m80 de haut sans prévoir un passage en bas de clôture pour la petite faune;*
- *Considérant que le projet constitue donc une barrière physique entre les deux zones Natura 2000, ce qui fait perdre son rôle de liaison à cette parcelle;*
- *En effet, la construction de deux volumes à la place d'un seul, réduit significativement les reculs latéraux, limitant de ce fait, le maillage écologique entre les différentes zones vertes, Natura 2000 et à haute valeur biologique;*

**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)) :*
  - *Le projet de division du lot 1 en deux lots, induit une surdensification et une forte minéralisation au niveau des zones de recul, qui est préjudiciable aux perspectives vers et depuis le site classé du Kauwberg;*
  - *Tout projet de construction, dans cette zone, doit conserver l'écran de végétation, afin de préserver les qualités paysagères ainsi que la biodiversité, liées au site classé du Kauwberg;*
  - *Une telle augmentation de la densité et de l'imperméabilisation, avec un tel besoin d'abattage d'arbre ne peut être acceptable;*

***Considérant que la demande ne répond pas au bon aménagement des lieux pour les raisons suivantes :***

- ***L'impact sur les vues depuis et vers le site classé du Kauwberg;***
  - ***la forte densification visuelle au niveau du front de la voirie;***
  - ***l'abattage massif de nombreux arbres supplémentaires;***
  - ***la rupture du réseau écologique entre les zones vertes, Natura 2000 et à haute valeur biologique;***
  - ***l'augmentation de volumes constructibles à front de voirie qui ne s'accorde pas avec les caractéristiques urbanistiques de la zone;***

**Avis D'EFFET DÉFAVORABLE 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. »;**

25/01/2023 : envoi d'un courrier du demandeur à URBAN l'informant de son intention de modifier sa demande en application de l'article 177/1, §2 du CoBAT et suspension du délai d'instruction - début d'un délai de maximum 6 mois pour introduire les modifications;

Considérant la décision du demandeur de changer d'architecte pour l'introduction de cette demande modifiée;

24/07/2023 : dépôt de plans modifiés en application de l'article 177/1, §6 du CoBAT auprès de URBAN-DU;

28/08/2023 : accusé de réception complet de la demande modifiée, attestation de sa complétude et reprise de la procédure au stade des mesures particulières de publicité avec supplément de délai de 160 jours;

31/10/2023 au 14/11/2023 : enquête publique sur la demande telle que modifiée;

29/11/2023 : nouvelle séance publique de la Commission de concertation;

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

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

- l'avis du Service Vert sollicité en date du 28/08/2023 et sera rendu en cours de procédure;
- l'avis du Service Technique de la Voirie sollicité en date du 28/08/2023 et émis le 25/10/2023;
- l'avis du Service de l'Environnement sollicité en date du 28/08/2023 et émis le 20/10/2023 :

*Avis favorable à condition de :*

- Assurer le raccordement à l'égout présent dans l'avenue de la Chênaie (une pompe de relevage semble nécessaire);
- Respecter toutes les mesures d'atténuation proposées par l'EAI;
- Modifier le revêtement des voies d'accès afin qu'il soit perméable.

Vu les avis rendus, sur la demande modifiée, par les instances consultées en cours de procédure, à savoir :

- l'avis de Bruxelles-Environnement :
  - Atteindre l'ambition de gestion d'une pluie centennale en zéro-rejet à l'égout => c'est une évidence dans ce type de quartier;
  - Respecter la zone d'implantation prévue et les distances par rapport aux mitoyennetés parcellaires indiquées dans les plans du lotissement en vigueur => la modification du PL prévoit de +/- la diviser en 2 sur la longueur
  - Respecter la surface maximale prévue dans les prescriptions particulières du lotissement en vigueur, soit 250m<sup>2</sup> pour les deux constructions mitoyennes, y compris les accès carrossables => dans la modification on augmente à 300m<sup>2</sup> et les accès carrossables dépassent de la zone. Or le projet des maisons serait avec une emprise au sol de 86m<sup>2</sup>. Donc en imposant les 250m<sup>2</sup> actuels c'est faisable. Si on maintient 300m<sup>2</sup> alors les éventuelles piscines devraient être comprise dans la zone bâtable.
  - Privilégier la possibilité d'aménagement d'un étang de nage, plutôt qu'une piscine, celui-ci devra jouxter les habitations et se situera à un minimum de 10 mètres de toute limite parcellaire => l'idéal est de demander un étang de nage comme suggéré aussi dans la demande. Cette piscine ou étang doit être le plus près possible des maisons et non dans les fonds de parcelles.
  - Adapter l'éclairage extérieur afin de réduire l'impact sur la biodiversité :
    - Pas d'émission dans le spectre UV
    - Réduire l'éclairage un maximum possible
    - Orienter l'éclairage vers le bas
    - Utiliser des armatures basses

- l'avis de la CRMS sollicité en date du 28/08/2023 et émis le 14/09/2023 :

*En réponse à votre courrier du 28/08/2023, nous vous communiquons l'avis émis par la CRMS en sa séance du 06/09/2023, concernant le dossier sous rubrique. La demande vise à modifier le plan de lotir n° 339 qui régit le terrain situé 147 avenue de la Chênaie, compris dans la zone de protection du Kauwberg, classé comme site. Le terrain jouxte également les stations Natura 2000 « Kauwberg » et « Engeland ».*

*Octroyé en 1986, ce permis de lotir divise le terrain actuellement en deux lots : le lot 1 situé à front de rue et le lot 2 qui s'étend vers le plateau Engeland situé plus au sud, occupé par une villa et son jardin. Le projet concerne la division en deux du lot côté rue en vue d'y construire deux maisons unifamiliales, portant le nombre de lots à trois au total. L'organisation de la parcelle arrière reste inchangée.*

*En sa séance du 09/11/2022, la CRMS avait rendu un avis défavorable sur une première demande derediviser la parcelle côté rue. Elle s'opposait à la densification du terrain alors proposée ainsi qu'à l'impact visuel des carports prévus devant les maisons en raison de leur impact visuel par rapport au Kauwberg, classé [https://crms.brussels/sites/default/files/avis/699/UCL20440\\_699\\_URB\\_Chenaie\\_147.pdf](https://crms.brussels/sites/default/files/avis/699/UCL20440_699_URB_Chenaie_147.pdf)*

*Suite aux remarques formulées par les différents intervenants, la demande initiale a été modifiée, notamment sur les points suivants:*

- l'implantation des futurs logements côté rue, rendue semi-mitoyenne,
- toitures à versants privilégiées,
- garages prévus en sous-sol,
- matériaux de façades de type naturel et durable (enduit sur isolant proscrit).

*Le plan de lotissement et ses prescriptions urbanistiques, ainsi amendés, font l'objet de la présente demande, qui est également assortie d'une nouvelle « Évaluation appropriée des incidences sur un site Natura 2000 ».*

*Avis*

*La Commission constate que le projet de lotir s'est amélioré par rapport à la version précédente qu'elle avait examinée en 2022. L'emprise au sol des futures constructions, implantées sur les 2 lots séparés, se rapproche de la zone de bâtisse définie selon la situation de droit initiale. L'implantation des maisons en mitoyenneté, leur typologie et les matériaux proposés pour les façades rendent le projet moins invasif pour le site et ses abords classés.*

*La Commission estime cependant que l'impact du lotissement sur la zone de recul reste trop important et, en particulier, la suppression partielle de l'écran végétal côté rue qui modifiera le contexte paysager de la séquence du Kauwberg, située à proximité directe.*

*Pour préserver au maximum le caractère naturel du terrain, la CRMS propose d'optimiser le projet en termes de perméabilité des sols. Concrètement, elle demande de renoncer aux garages souterrains et d'aménager une zone de*

stationnement non couverte devant les logements, intégrée au paysage existant et privilégiant le recours à un revêtement perméable.

Les deux rampes d'accès projetées aux garages, rendues imperméables en raison de leur aménagement en pente, reviendrait en effet à minéraliser la zone de recul sur une largeur d'environ 8 m. ce qui n'est pas souhaitable dans ce contexte paysager et naturel;

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

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

- Considérant que le terrain comporte 1 villa construite sur le lot 2 qui est un terrain de fond accessible par une petite voirie sur la gauche du terrain;
- le lot 1 cadastré 4<sup>ème</sup> Division Section H n°56T10, d'une superficie de 1391 m<sup>2</sup>, permettant la construction de 1 maison unifamiliale, avec un gabarit maximum de R+1+T avec un P/S max de 0,41 et une emprise au sol ne dépassant pas 250 m<sup>2</sup>;
- le lot 2 cadastré 4<sup>ème</sup> Division Section H n°56S10, d'une superficie de 2.769,50 m<sup>2</sup>, permettant la construction de 1 villa unifamiliale, avec un gabarit maximum de R+1+T avec un P/S max de 0,26 et une emprise au sol ne dépassant pas 250 m<sup>2</sup>;

#### **Considérant que la demande telle que modifiée se caractérise comme suit :**

- Considérant que la demande vise à modifier le permis de lotir n°339, par la modification du lot 1 (division du Lot 1 côté rue en deux lots) et la conservation du lot 2;
- Considérant que les nouvelles prescriptions urbanistiques du lotissement 339 sont les suivantes :

##### **ANNEXE 1 LOTISSEMENT n°339**

##### **PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES PARTICULIÈRES**

##### **B. Prescriptions particulières**

##### **B.1. Objet du permis**

*Le plan de lotissement reprend la division du Lot 1 existant en deux parcelles reprises en Lot 1 et Lot 2. Le Lot 2 devient le Lot 3.*

*Les prescriptions urbanistiques particulières reprises ci-après portent uniquement sur les nouveaux Lots 1 et 2.*

*Pour le nouveau Lot 3 (ancien Lot 2 existant), les Prescriptions Urbanistiques du Lotissement n°339 octroyé en date du 14 octobre 1986 restent d'application.*

##### **B.2. Affectation**

*Le lotissement est prévu pour la construction d'habitations unifamiliales, ceci n'excluant pas qu'une partie en soit réservée à un usage professionnel ne dépassant pas 40 m<sup>2</sup>, sans toutefois entrainer des perturbations sonores ou des troubles de voisinage.*

*Les professions libérales sont autorisées, les commerces sont interdits.*

*Sur chaque parcelle, il ne peut être autorisé qu'un seul logement.*

##### **B.3. Critères architecturaux**

*La construction respectera le caractère général du lieu et sauvegardera les qualités relatives à ce cadre.*

*L'effet de la composition sera simple, calme et de bonne proportion.*

*Il convient donc d'éviter la recherche de fantaisie ou d'extravagance, les formes agressives ou formant des contrastes heurtants.*

##### **B.4. Parcellaire et implantation**

*Dans la zone d'implantation figurée au plan l'emprise au sol ne dépassera pas 157 m<sup>2</sup> pour le Lot 1 et 140 m<sup>2</sup> pour le Lot 2.*

*La construction des maisons sera exécutée dans la zone de bâtisse prévue au permis de lotir en vigueur.*

*La nouvelle limite mitoyenne partagera cette zone de bâtisse en deux parties en son milieu.*

*L'accès carrossable au garage au sous-sol dépassera la zone de bâtisse pour créer un accès depuis la rue.*

*Le chemin d'accès au Lot 3 sera exécuté en matériaux perméables.*

##### **B.5. Gabarit**

*La construction des maisons aura au maximum un R+1 + toiture à versant.*

*La hauteur maximum de la corniche du toit à versant du volume principal ne pourra excéder une hauteur de 8,0m.*

*Cette hauteur est mesurée du point le plus bas jusqu'au bord supérieur de la corniche ou gouttière de la toiture à versant la plus haute.*

##### **B.6. Toiture**

*Les toitures seront de type toiture à versant.*

*Des fenêtres de toit (type velux) pourront être incorporés dans la toiture n'excédant pas plus du 1/3 de la surface de la toiture.*

*Des capteurs d'énergie solaire pourront être incorporés sur les toitures à versant.*

##### **B.7. Garages**

*Les garages sont prévus au sous-sol avec une rampe d'accès débouchant dans la zone de recul de 5mètres devant la voirie.*

*Un chemin piéton est prévu le long de cette rampe pour accéder au logement.*

*Les matériaux de la rampe seront imperméables.*

Les accès piétons seront réalisés en matériaux perméables.

#### B.8. Matériaux et aspects des façades

##### B.8.1. Les murs et toitures

Les parements des murs seront exécutés avec des matériaux durables et pérennes, tels que la brique, la pierre ou le bois, en parfaite intégration avec le contexte environnant, à l'exception des matériaux peu qualitatifs dans un contexte boisé tels que l'enduit sur isolant.

##### B.8.2. Les toitures

Les toitures à versant seront exécutées avec des matériaux durables et pérennes, tels que la tuile, l'ardoise ou le zinc, en parfaite intégration avec le contexte environnant

#### B.9. Zone de jardins

Les plantations d'arbres à moyen ou à haute tige d'essence indigène ou fruitiers peuvent y être plantés. La demande de permis d'urbanisme comprendra un plan spécifiant toute modification au relief du sol, plantations, et ce, à l'échelle de 1/200e minimum. Cette zone accueillera une hypothétique piscine / plan d'eau.

#### B.10. Zone de recul

La zone de recul est affectée aux plantations, à l'exception des surfaces réservées à l'accès au garage au sous-sol et à l'entrée principale.

#### B.11. Clôtures

Une haie en essence régionale formera une clôture naturelle et perméable.

Elle aura une hauteur de 1,80m.

Le nombre de plantes au mètre courant sera fonction de l'essence choisie de façon à garantir un écran suffisant.

#### B.12. Relief du sol

Une modification sensible du relief du sol peut être envisagée pour autant qu'elle n'excède pas en déblais les 50 cm ou en remblais les 50 cm.

Le cas particulier où une piscine serait construite est détaillé dans le point B.13.

Les niveaux devront se raccorder harmonieusement entre propriétés contiguës.

#### B.13. Divers

Dans l'hypothèse où une piscine serait établie dans la zone de jardins et en dehors de la zone de bâtisse, elle se situera à un minimum de 5,00 mètres de toute limite parcellaire, et le relief ne pourra être modifié à plus de 2,00mètres du pourtour du plan d'eau.

En outre, le plan prévoira des plantations arbustives denses entre la piscine et les limites parcellaires.

#### B.14. Gestion des eaux pluviales

Les constructions mettront en place un système de gestion des eaux pluviales permettant de tendre vers la prise en charge maximale des eaux pluviales sur la parcelle.

Ce système sera composé d'une citerne de récupération des eaux de pluie de toiture permettant la réutilisation de l'eau pour un usage domestique.

Celle-ci est 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, conçu pour permettre l'infiltration et l'évapotranspiration sur le site.

#### B.15. Gestion des eaux usées

Les constructions raccorderont leurs eaux usées domestiques à l'égout public, si l'espace public en est pourvu.

Dans le cas de l'absence d'égout dans la rue ou d'une trop grande distance pour raccorder les constructions, l'installation d'un système d'épuration individuel ou collectif sera étudiée.

Les eaux résiduaires traitées par le système d'épuration seront infiltrées dans le sol de la parcelle via un dispositif d'infiltration.

Les réseaux eaux usées / eaux pluviales seront séparés.

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

- Considérant que la majorité des nouvelles prescriptions proposées sont cohérentes et présentent une nette amélioration par rapport à la précédente version du projet, aussi bien en termes d'implantation que de typologie ou de matérialité;
- Considérant cependant que le projet modifié propose l'implantation de garages en sous-sol; que cette solution permet de réduire l'emprise au sol des constructions tout en évitant de parquer des véhicules en surface;
- Considérant que l'avis de la CRMS à cet égard propose de renoncer à ces parkings souterrains au profit de parkings en surface non couverts; que l'implantation de parking non couvert en zone de recul est d'une part non autorisée par le RRU et ne rencontre pas les préoccupations communales et régionales en la matière;
- Considérant qu'il y a donc lieu de préserver l'implantation de parkings en sous-sol tel que présenté;

- Considérant cependant que les rampes d'accès nécessaires à ces aménagements ont un impact très important en zone de recul en termes d'imperméabilisation; qu'il y a donc lieu de réduire au maximum leur largeur et d'y placer un matériau (semi-)perméable;
- Considérant que l'Evaluation Appropriée des Incidences propose des mesures d'atténuation dont il y a lieu de tenir compte :

**Mesure d'atténuation n°1** : Réaliser l'abattage des arbres en dehors de la période de nidification (1er janvier – 15 août).

**Mesure d'atténuation n°2** :

◇ Maintenir sur place le bois mort actuellement présent. Ce dernier sera déplacé dans la partie Sud-Ouest du Site.

◇ Les troncs (débité en morceaux) et la souche des arbres à abattre seront également déposés dans la zone non aménagée.

**Mesure d'atténuation n°3** : Prendre les mesures suivantes durant le chantier afin d'éviter toute pollution du sol de la zone Natura 2000 :

○ Effectuer le stockage du matériel et des engins au Nord du Site;

○ Prévoir des kits anti-pollution sur Site pour pallier tout écoulement accidentel de produits dangereux;

○ Assurer le ravitaillement des engins de chantier dans des conditions de nature à éviter toute contamination du sol (pompe à arrêt automatique, traitement des écoulements et égouttures, zone imperméabilisée, etc.);

○ Prendre toutes les précautions nécessaires pour éviter toute pollution par les laitances de béton.

**Mesure d'atténuation n°4** : S'assurer que les installations techniques ne génèrent pas de nuisances sonores au droit de la zone Natura 2000.

**Mesure d'atténuation n°5** : Prendre les mesures suivantes afin d'éviter toute pollution lumineuse au droit de la zone Natura 2000 :

◇ Limiter le plus possible l'éclairage extérieur;

◇ En ce qui concerne l'intensité de l'éclairage : L'éclairage lumineux, d'une couleur ambrée (< à 2.200 K) doit être limité à 5 lux. Un système d'asservissement de l'éclairage à la détection de présence permettra de régler automatiquement l'intensité lumineuse;

◇ En ce qui concerne l'orientation des luminaires et la hauteur des mâts : Les éclairages extérieurs devront être orientés soit vers le sol, soit en direction des façades.

**Mesure d'atténuation n°6** : Interdire la plantation d'espèces invasives au droit du Site.

**Mesure d'atténuation n°7** : Nettoyer les chenilles des engins avant leur transport au droit du chantier afin d'éviter toute importation d'espèces invasives au droit du Site

**Mesure d'atténuation n°8** : Interdire les clôtures internes délimitant les lots du Projet.

S'il devait y avoir des clôtures extérieures, prévoir des ouvertures comprenant les caractéristiques suivantes :

◇ Présenter un diamètre de l'ordre de minimum 15 cm;

◇ L'ouverture doit être située au niveau du sol (pas d'ouverture sous le niveau du sol susceptible de se remplir d'eau ou de terre). La possibilité de création de trous dans la clôture située le long de l'Engeland (clôture n'appartenant pas au Demandeur) sera également étudiée.

**Mesure d'atténuation n°9** : Intégrer un nichoir à chauves-souris dans un des murs orientés au Sud-Ouest de chacun des logements.

**Mesure d'atténuation n°10** : Replanter l'aubépine se trouvant au droit de l'accès aux logements dans la zone de jardin.

- Considérant dès lors que la subdivision en deux lots côté rue, telle que proposée, est maintenant plus acceptable, étant donné l'implantation, la typologie et la matérialité de l'habitat proposé qui permettent maintenant une intégration plus harmonieuse dans l'environnement tout particulier de cette parcelle, située en lisière de deux zones Natura 2000 (dont une classée);

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

- Modifier les prescriptions urbanistiques et les plans :
  - Modifier la prescription 4B en limitant l'emprise à 250m<sup>2</sup> maximum au total ;
  - Représenter uniquement les gabarits, emprises et implantations, au niveau des plans, et non un projet qui devra faire l'objet d'un permis d'urbanisme ultérieur ;
  - Réduire au maximum la largeur des rampes d'accès aux garages en sous-sol et y placer un matériau (semi-)perméable, en effet, les revêtements de toutes les voies d'accès doivent être (semi-)perméables);
  - Assurer le raccordement à l'égout présent dans l'avenue de la Chênaie (une pompe de relevage semble nécessaire);
  - Renoncer à toute piscine ou bassin de nage ;
  - Respecter toutes les mesures d'atténuation proposées par l'Evaluation Appropriée des Incidences ;
  - Atteindre l'ambition de gestion d'une pluie centennale en zéro-rejet à l'égout.

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;
- de modifier les formulaires en conséquence;

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

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 29/11/2023**  
**objet n° 14**

**Dossier 16-47131-2023 - Enquête n° 191/23**  
**Situation : Chaussée de Saint-Job 280**  
**Objet : rénover et étendre une maison unifamiliale**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47131-2023 introduite en date du 01/08/2023;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à rénover et étendre une maison unifamiliale sur le bien sis chaussée de Saint-Job 280;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en espaces structurants, zones de sports ou de loisirs de plein air, zones d'habitation;

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

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

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
  - non-respect de l'article n°3 - implantation qui prescrit "*§ 1. Du côté de la voie publique, la façade de la construction est implantée à l'alignement ou, le cas échéant, au front de bâtisse.*", en ce que le revêtement de la façade avant sera modifié par le placement de l'isolant et de briquettes (15cm);
  - non-respect de l'article n°4 - profondeur qui prescrit "*2° a) lorsque les deux terrains voisins sont bâtis, la construction : - ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde;*", en ce que la première annexe dépasse le profil de la construction la plus profonde au niveau du premier étage;
  - non-respect de l'article n°6 - toiture qui prescrit "*2° ne pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës des constructions de référence visées à l'article 5*", en ce que la première annexe dépasse le profil de la construction mitoyenne la plus haute;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 31/10/2023 au 14/11/2023 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

Suppléments de délais : /

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

01/08/2023 : dépôt de la demande;

18/10/2023 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU et des instances à consulter dans le cadre de la procédure :

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

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

29/11/2023 : séance publique de la Commission de concertation;

**CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES**

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

- l'avis du Service Technique de la Voirie sollicité en date du 18/10/2023 et émis le 10/11/2023;

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

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

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

- d) 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);
- e) 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;
- f) réutiliser les eaux pluviales recueillies par les surfaces de toitures pour un usage domestique.

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

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

#### Dispositif de gestion :

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

Ce dispositif de gestion sera composé des deux éléments suivants :

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

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

Un puits perdant qui ne serait plus utilisé suite au raccordement du réseau d'eaux usées à l'égout public pourra être reconverti en puits d'infiltration des eaux pluviales après nettoyage et curage, et en respect avec la législation en vigueur.

#### 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 démaquage (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.

#### 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) :

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

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

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

Total des surfaces imperméabilisées en projection horizontale au sol compris entre 30 et 100 m<sup>2</sup> : le diamètre de l'orifice d'ajutage de l'ouvrage de temporisation ne peut excéder 25 mm.

Quant à la présente demande :

La proposition n'est pas conforme au Règlement Communal relatif à la Gestion des Eaux.

Il est demandé de corriger les plans en y représentant un schéma de gestion des eaux pluviales conforme au Règlement 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, dont le trop-plein est 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 25 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/pro/outils-et-donnees/sites-web-et-outils/infiltrasoil>

### **Conditions du Service à joindre sous forme d'annexe au permis :**

#### **Gestion des eaux usées**

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.

#### **Câblages / luminaires / caténares fixés sur les façades**

Principes généraux :

- Comme prévu par les articles 97 à 104 de la loi du 21 mars 1991 et par l'article 66 du Règlement Général de Police, le propriétaire du bien est tenu d'autoriser la pose de câbles et dispositifs d'utilité publique sur sa façade.
- Les câbles et gaines fixés en façade ne pourront être démontés ou détachés que par les sociétés concessionnaires qui en sont propriétaires.
- Le demandeur supportera les frais encourus par les sociétés concessionnaires pour le déplacement provisoire ou définitif de leurs installations (art. 100 de la loi du 21 mars 1991).
- En cas de modification de façade nécessitant l'enlèvement des installations techniques des concessionnaires, le demandeur devra prévoir des dispositifs permettant de refixer de manière stable et définitive ces équipements. Ces dispositifs devront être validés au préalable par les concessionnaires concernés.
- Les câbles et gaines fixés en façade ne pourront être démontés, détachés et remplacés que par les sociétés concessionnaires qui en sont propriétaires, qui seront averties des travaux par le demandeur.
- Les frais de réparation de tout dégât causé aux installations d'utilité publique par le chantier seront réclamés au maître de l'ouvrage.

Contacts :

- Liste des concessionnaires de voirie disponibles téléchargeable sur le site internet de Bruxelles-Mobilité.
- Brutélé / VOO : Rue d'Alsace Lorraine, 28 - 1050 Ixelles.
- Service communal de la Voirie / surveillance des concessionnaires : 02/605.16.33, esteinberg@uccle.brussels.

- l'avis du Service de l'Environnement émis le 14/08/2023;  
Considérant que des colonies de moineaux et de martinets sont présentes dans le quartier et que ces espèces sont protégées et en diminution drastique sur la Commune,  
avis favorable à condition de placer des nichoirs sur le bâti;

## **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 essentiellement résidentiel et se caractérise par un habitat construit en ordre fermé, composé à la fois de maisons de typologie "ouvrière", de villas et d'immeubles à appartements multiples;
- Dans ce quartier, ce tronçon de la chaussée de Saint-Job est bordé de maisons mitoyennes implantées à l'alignement;
- La parcelle cadastrée Section E, n°254M5, sur laquelle porte la demande s'implante au niveau central de l'îlot situé entre la rue du repos et l'avenue Hellevelt. Elle présente une largeur étroite de 6,00m, mais une profondeur importante de 53,12m. Sur celle-ci, s'implante une maison en retrait par rapport à l'alignement et une cabane de jardin située en fond de parcelle;
- La maison mitoyenne n°280 sur laquelle porte la demande présente une typologie "ouvrière", un gabarit R+1+toiture à versants et se prolonge vers l'intérieur d'îlot, par deux annexes couvertes de toitures plates. Elle présente également des façades en briques rouges et une zone de recul (composée de marches montant vers l'entrée de la maison et de pelouse) surélevée par rapport au niveau du trottoir;

- La situation existante se présente comme suit :
  - Le sous-sol contient une cave;
  - Le rez-de-chaussée contient les espaces de vie avec une cuisine et une salle de bain aménagées en façade arrière. Deux terrasses sont aménagées en zone de jardin avec un escalier montant vers le niveau du jardin;
  - Le premier étage contient trois chambres;
  - Les combles sont aménagés en grenier;
- Nous ne disposons pas d'archive en ce qui concerne la date de la construction de la maison. Le permis d'urbanisme 16-17471-1954 a autorisé l'extension de la seconde annexe qui vient d'aligner le long de la limite mitoyenne de gauche. Le permis d'urbanisme 16-35123-2001 a autorisé la transformation des annexes situées en façade arrière ainsi que leurs aménagements actuels. Ce permis a également autorisé l'aménagement de deux chambres au niveau des combles, mais cet aménagement n'a pas été mis en œuvre;
- Le bâti environnant présente des constructions de style et de gabarit similaire à la maison concernée par la demande, implantées soit en retrait, soit à l'alignement;
- La maison voisine de droite (n°282) ainsi que la maison voisine de gauche (n°278) présentent un style et un gabarit similaire à la maison concernée par la demande. Toutefois, leurs façades avant sont plus étroites et la maison voisine de gauche présente une lucarne sur le versant avant de la façade et un accès vers le sous-sol;

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

- Rénovation de la maison :
  - Démolition des deux annexes existantes;
  - L'escalier principal sera remplacé et son emplacement sera modifié;
  - La toiture sera reconstruite;
  - Les châssis seront modifiés;
  - Isolation des façades et de la toiture;
  - L'esthétique des façades sera modifiée;

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

- Cette demande de permis d'urbanisme vise à rénover une maison unifamiliale par :
  - La démolition et la reconstruction des annexes situées en façade arrière :
    - La première annexe, présentant un gabarit R + toiture et occupant la largeur totale de la parcelle, sera démolie et reconstruite avec un gabarit R + 2 + toiture plate;
    - La seconde annexe de 3,50m de largeur et présentant un gabarit R + toiture plate, sera également démolie et reconstruite avec le même gabarit, toutefois sur toute la largeur de la parcelle;
  - La construction d'une lucarne de 3,26m de largeur afin d'apporter de la lumière et de la hauteur sous les combles;
  - L'amélioration des performances énergétiques :
    - La toiture existante sera isolée de manière mixte : panneaux isolants rigides placés au-dessus de la structure existante et isolants souples placés entre les chevrons. De ce fait, la toiture sera rehaussée de 12 cm (alignée au profil de la toiture voisine n°282) et recouverte de tuiles noires;
    - La façade avant sera isolée (15 cm) et recouverte de briquettes de parement, de teinte rouge. Elle se composera d'une porte d'entrée avec imposte et de fenêtres composées d'impostes et de châssis en aluminium, de teinte anthracite. Ces ouvertures seront accentuées par une rangée de briques verticales;
    - La façade arrière sera également isolée, mais recouverte d'enduit, de teinte blanc cassé. Elle se composera de larges fenêtres composées de châssis en aluminium, de teinte anthracite;
    - Les châssis seront remplacés par des châssis en aluminium, de teinte anthracite. La fenêtre située au rez-de-chaussée de la façade avant sera agrandie;
    - La corniche en bois sera peinte en noir;
- Ces modifications extérieures engendreront un réaménagement intérieur de la maison comme suit :
  - Aucune modification ne sera effectuée au niveau du sous-sol;
  - Le rez-de-chaussée contiendra toujours les espaces de vie avec un salon aménagé sur les deux pièces en enfilade. Toutefois, la salle de bain sera supprimée et un nouvel espace cuisine (31,48m<sup>2</sup>) sera aménagé dans une nouvelle annexe située en façade arrière. Une terrasse (20,67m<sup>2</sup>) sera aménagée dans le prolongement de la cuisine avec quelques marches montant vers la zone de jardin;

- Le premier étage contiendra toujours les espaces de nuit, c'est-à-dire deux chambres (de minimum 18m<sup>2</sup>) et une salle de bain (10,38m<sup>2</sup>);
- Selon la note explicative, une suite parentale est aménagée au niveau des combles, toutefois cet aménagement ne figure pas sur les plans;
- En zone de jardin, une terrasse sera aménagée avec une superficie de 20,67m<sup>2</sup>. Cet espace sera entouré d'un mur de soubassement avec des marches aménagées le long de la limite mitoyenne de droite afin d'accéder au niveau du jardin;

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

- en matière de programme :
  - Le réaménagement de la maison tel que proposé peut s'envisager en ce que les espaces de vie sont clairement séparés des espaces de nuit et bénéficient de plusieurs espaces extérieurs;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - Les constructions prévues en façade arrière (annexes et lucarne) contribuent à une amélioration du confort de la maison en terme d'agencement des pièces et en terme de superficies (plus généreuse pour les espaces habitables);
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - L'aménagement prévu en zone de jardin peut s'envisager au regard de la superficie généreuse du jardin et imperméabilisation limitée de celle-ci;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - Aucun espace de stationnement ne sera aménagé sur la parcelle;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
  - Les modifications prévues en façade peuvent s'envisager en ce qu'elles améliorent les performances énergétiques, tout en préservant le style architectural de la maison et en s'intégrant à l'environnement bâti;
  - Toutefois, il y a lieu de respecter la typologie ouvrière de la maison ;
    - respecter le cintrage des fenêtres situées en façade avant ;
    - prévoir une couleur plus claire pour les châssis situés en façade avant et pour la corniche ;
    - prévoir un soubassement en pierre bleue jusqu'au seuil de la porte d'entrée ;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête :
  - dérogation à l'art.4 et à l'art.6 du titre I du RRU (profondeur et toiture - hauteur) :
    - La rehausse de la première annexe permet l'aménagement d'une chambre au niveau du premier étage. Celle-ci engendre une dérogation :
      - au niveau de la profondeur en ce que l'annexe dépasse le profil du voisin n°282 de 3,76m;
      - au niveau de la hauteur en ce que l'annexe dépasse le profil du voisin n°282 de 1,46m;
    - La seconde annexe déroge également en hauteur en ce qu'elle dépasse l'annexe du voisin n°278 de 0,20m;
    - Considérant que la rehausse apporte une amélioration en terme de qualité d'espace et de confort, que l'environnement bâti présente des annexes construites en façade arrière, que ces dérogations sont minimales et qu'il n'y a pas de réclamation;
    - La rehausse peut s'envisager;
  - dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation de la construction - façade avant) :
    - L'isolation ainsi que le revêtement en briquettes prévus en façade avant présentent une épaisseur totale de 0,15m;
    - L'article 21/2 de l'AGRBC du 13 Novembre 2008, modifié le 22/03/2022 déterminant les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme prescrit "**Même s'ils impliquent une dérogation à un plan d'affectation du sol, à un règlement d'urbanisme ou à un permis de lotir, la pose d'une isolation et ses parements de finition ainsi que ses raccords nécessaires, sur un mur mitoyen ou une façade visible depuis l'espace public, sont dispensés de l'avis de la Commission Royale des Monuments et Sites requis par l'article 237 du CoBAT, des mesures particulières de publicité, de l'avis du fonctionnaire délégué ou de la commune et de l'avis de Bruxelles Environnement, pour autant que:**
      - pour les façades avant à rue, le dépassement n'excède pas 0,14 m;"
- Considérant que l'épaisseur prévue est supérieure à l'épaisseur autorisée, le placement de ces revêtements déroge à l'implantation;

- Toutefois, au regard de la contribution à une amélioration énergétique de la maison, au respect de son style architectural d'origine et du caractère minime de la dérogation, la pose de l'isolant et des briquettes peut s'envisager;

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

- respecter le cintrage des fenêtres situées en façade avant ;
- prévoir une couleur plus claire pour les châssis situés en façade avant et pour la corniche ;
- prévoir un soubassement en pierre bleue jusqu'au seuil de la porte d'entrée ;
- respecter les conditions émises par le service technique de la voirie ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme reste inchangé ;
- d'être accessoires en ce qu'elle ne concerne que l'esthétique de la façade avant ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce qu'il y a lieu de respecter la typologie de la maison ;

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

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

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

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

**Avis FAVORABLE** unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au règlement régional d'urbanisme, articles n°3 et 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 29/11/2023**  
**objet n° 15**

**Dossier 16-47120-2023 - Enquête n° 187/2023**

**Situation : Avenue de l'Aulne 66**

**Objet : rehausser et transformer un immeuble de 3 logements et abattre un cerisier**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47120-2023 introduite en date du 18/07/2023;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à rehausser et transformer un immeuble de 3 logements et abattre un cerisier sur le bien sis avenue de l'Aulne 66;

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

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

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

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
  - non-respect de l'article n°4 - 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 l'extension au rez-de-chaussée dépasse de plus de 3m le bien mitoyen de droite;
  - 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", en ce que l'extension en toiture, induit un dépassement des deux biens qui lui sont mitoyen;

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

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *L'architecte impose son point de vue et sa manière d'habiter;*
- *Augmentation de gabarit en profondeur et hauteur inacceptable;*
- *Diminution de la qualité de vie pour les voisins, en terme de perte de luminosité et d'intimité;*
- *Création d'une forte bétonisation et îlot de chaleur;*
- *Rupture de typologie;*
- *Façade arrière trop remaniée;*
- *Impact sur le quartier en terme de perte de végétalisation et d'aération;*
- *Dispositif de gestion des eaux pluviales ? attention à la pelouse existante;*
- *Maintient les motifs du refus sur la demande initiale;*
- *Vacance dans le temps, au niveau des logements, donc les 3 logements n'existent pas;*
- *L'immeuble est vétuste;*

Considérant que la demande déroge également à l'article 10 du Titre II du règlement régional d'urbanisme, en ce qui concerne l'éclairage naturel, cette dérogation n'étant pas soumise aux mesures particulières de publicité;

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

18/07/2023 : dépôt de la demande;

18/10/2023 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;

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

29/11/2023 : séance publique de la Commission de concertation;

**CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES**

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



- l'avis du Service Vert sollicité en date du 18/10/2023 et sera rendu en cours de procédure;
- Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 18/10/2023 et émis le 03/10/2023 et joint à la demande;

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

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat en ordre continu, proche du centre de la commune, et composé de maisons unifamiliales et de petits immeubles de logements;
- La parcelle sur laquelle porte la demande est située proche de l'angle de l'avenue de l'Aulne et de l'avenue Docteur Decroly;
- Cette parcelle est peu large et fortement profonde et orientée à l'Est;
- La maison sur laquelle porte la demande a été construite dans le début des années 1950 suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-14951-1950 et comporte 3 logements. Les plans démontrent en effet qu'il s'agit d'un immeuble de 3 logements, comportant à chaque étages un cuisine et des espaces de séjours;
- Une extension au sous-sol et rez-de-chaussée en façade arrière et le long de la mitoyenneté de gauche a été octroyée par le permis d'urbanisme n° 16-2203-1961;
- La demande de permis d'urbanisme n° 16-46592-2022, portant sur l'extension et la rénovation de l'habitation a été refusée aux motifs suivants :
  - Considérant que le programme de l'ensemble de l'immeuble est à revoir afin de limiter les impacts dérogatoires et que l'objet de la demande doit être modifié;
  - Considérant en effet, qu'il y a lieu de revoir la composition de la rehausse par rapport à la façade avant et de limiter les rehausses et extensions en façade arrière;
  - Considérant que ces modifications ne sont pas accessoires;
- La façade a conservé ses caractéristiques originelles et est en brique de ton ocre avec des menuiseries en bois de ton blanc;
- La toiture à mansarde est en tuiles plate de ton rouge;
- La zone de recul comporte un accès vers le garage au demi sous-sol et un accès piétonnier vers le rez-de-chaussée en bel-étage;
- Le jardin est actuellement laissé à l'abandon mais celui-ci est totalement en pleine terre;
- Les maisons mitoyennes sont plus hautes, leurs corps de bâti principal sont sensiblement de même profondeur et comportent des annexes en façade arrière;

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

- La rehausse de la toiture avec un revêtement en ardoises foncées;
- La construction d'une lucarne en façade avant;
- Le nettoyage de la façade avant;
- Le remplacement de la corniche existant par un bandeau en pierre bleue aligné à la corniche du bâtiment de gauche;
- L'ajout d'une corniche en menuiserie blanche dans l'alignement des lucarnes de toiture du bâtiment mitoyen de gauche;
- La reconstruction de la façade arrière plus profondément avec une isolation et un revêtement en bardage céramique blanche et claustra horizontal en lamelle composite imitation bois;
- Le remplacement des menuiseries par du bois de ton blanc en façade avant et ton anthracite au niveau de la lucarne et en aluminium de ton anthracite en façade arrière;
- Le réaménagement de l'ensemble des niveaux avec des modifications structurelles;
- L'isolation des dalles de sol, toitures et façade arrière;
- La pose d'un système de gestion des eaux pluviales;
- L'abattage d'un cerisier en mauvais état sanitaire et la replantation d'un nouvel arbre à haute tige;

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

- Le programme prévoit d'augmenter la surface habitable des logements afin de correspondre aux normes actuelle d'habitabilité et ce, via une extension en profondeur et en hauteur;
- Par ailleurs la demande porte également sur l'abattage d'un arbre;

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

- Contrairement à la première demande, la typologie de l'immeuble est conservée au niveau de la façade avant, via la modification et la rehausse de la toiture et pose d'une lucarne conforme aux dimensions prescrite par l'article 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme;
- Par ailleurs, cette nouvelle demande limite les impacts dérogatoires des rehausses et dépassements;

- L'ensemble des points ayant motivés le refus de la demande précédente, ont été pris en compte et revus et le nouveau projet s'accorde de manière plus harmonieuse tant à la typologie du bâtiment, qu'à la skyline et à la typologie environnante;

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

○ **en matière de programme :**

- le nombre de trois logement est conservé ainsi que leur répartition, seuls l'appartement du rez-de-chaussée est étendu au niveau du sous-sol et le logement au dernier niveau est étendu au niveau de la rehausse;
- l'appartement en souplex, comporte 3 chambre et l'accès au jardin;
- pour ce logement, le sol est décaissé au niveau du rez-de-jardin, afin de comporter une hauteur libre sous-plafond conforme aux dispositions du Règlement Régional d'Urbanisme;
- le logement au 1<sup>er</sup> étage comporte une seule chambre et un accès à une terrasse de près de 6m<sup>2</sup>;
- le duplex au 2<sup>ème</sup> étage, comporte deux chambres sous combles ainsi qu'une terrasse de plus de 7m<sup>2</sup>;
- les logements sont qualitatifs, proposent des surfaces habitables généreuses tout en rationalisant les circulations;
- ceux-ci ne comportent pas de dérogations au articles du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme;
- en effet, les légers déficits en surface nette éclairante, au niveau des chambres du rez-de-chaussée et du 1er étage, étaient des situation de droit pour des espaces de salon;
- considérant que cette situation avait déjà été accordée pour un espace habitable, la situation reste inchangée;
- la situation des communs est modifiée mais le programme en terme de caves privatives et locaux techniques répond au prescrit du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme;

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

- les extensions, tant en profondeur qu'en hauteur, induisent des dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme;
- les terrasses aménagées, sont conformes au Code civil en matière de servitudes de vues, soit via des reculs d'au moins 1,90m, soit en étant en retrait et le solde des toitures plates sont traités en toiture végétalisées de type extensive;

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

- la demande prévoit l'abattage d'un cerisier en raison de sa vétusté et de son développement trop important pour la parcelle;
- celui-ci sera remplacé par un nouvel arbre à haute tige;
- cependant il y a lieu de préciser l'essence;

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

- le garage est conservé pour un seul véhicule, le solde est redistribué pour le stockage des vélos et pour l'agrandissement du logement en souplex;
- l'espace est suffisant pour au moins 6 emplacements de vélos et pour au moins une poussette;

○ **en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :**

- il est proposé, la mise en place d'un dispositif de gestion des eaux pluviales avec temporisation ainsi qu'un dispositif d'évacuation permettant la vidange à débit régulé;
- les eaux pluviales des toitures arriérées ont connectées directement à la citerne d'eau de pluie;
- l'eau de pluie des terrasses, considérées comme polluées, sont acheminées au réseau d'eau usées domestique;
- les eaux pluviales de la toiture principale sont dirigées vers la chambre de visite et après la citerne;
- le dispositif de gestion a une capacité de 5200l avec une réserve d'eau de 3000l;
- un socarex est connecté au groupe hydrophore pour permettre la réutilisation des eaux pour l'arrosage du jardin et l'entretien général;

○ **quant aux autres aspects propres à la demande :**

- la restauration de la façade avant est souhaitable et le traitement de la façade arrière n'est pas soumis à permis d'urbanisme;
- cependant le positionnement d'une lucarne au-dessus d'un mansard (faisant partie du projet) n'a pas de cohérence avec la typologie, il y a lieu d'y renoncer et revoir le plan en conséquence ;

**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) :

- Ce dépassement en dérogation reste limité au rez-de-chaussée et rez-de-jardin, le reste de la façade reste conforme au Règlement Régional d'Urbanisme avec un dépassement inférieur à 3m du bien mitoyen de droite et tout en restant compris dans la profondeur du bien mitoyen de gauche;
- L'impact à partir du 1<sup>er</sup> étage, en terme de prise de vue, est à prendre en compte, pour le bien mitoyen de droite. Cependant, en ce qui concerne l'éclairage, le bien étendu étant au nord de la parcelle de droite, l'impact est totalement inexistant;
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) :
  - La nouvelle rehausse, bien que dépassant ponctuellement légèrement le profil de construction des deux biens qui lui sont mitoyens, la skyline est conservée;
  - Ces légers dépassements n'ont d'impact que sur les toitures des biens mitoyens;

En guise de conclusion :

Les extensions restent dérogatoires et impactantes, il y a lieu d'affiner davantage les reculs afin de préserver les vues dégagées des biens mitoyens ;

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

- Aligner les deux derniers niveaux en façade arrière, tout en limitant les impacts sur les 2 voisins mitoyens, à savoir, renoncer à l'extension au R+2 dépassant le profil de construction du bien mitoyen de droite et reculer significativement la chambre au dernier niveau ;
- Renoncer à une lucarne en façade avant, afin de ne pas grever la typologie du nouveau mansart ;
- Revoir le plan de ce logement en conséquence ;
- Prévoir la plantation d'au moins deux arbres, dont l'un au fond de la parcelle et en préciser l'essence ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé;
- d'être accessoires en ce qu'il s'agit de précision quant aux essences d'arbres et de reculs de profils;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les plantations doivent proposer des essences indigènes et les impacts limités, tout en limitant les dérogations;

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

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