

Séance du 30 novembre 2022 / Zitting van 30 november 2022

ORDRE DU JOUR/DAGORDE

- 1) 207/22 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46.702-2022 (art.177)  
Situation : Chaussée de Saint-Job 477-479  
Demandeur : ACP Résidence Swans Lake II –  
S.A. Dynamic Services - Monsieur Billy Zwijsen  
(Réaménager les berges de l'étang)
- 2) – Demande de permis d'environnement classe 1B dossier n°PE-16-10683-2022  
Situation : Chaussée d'Alseberg 974 - 976  
Demandeur : Monsieur NASELLO Rosario  
(Exploitation d'une carrosserie)
- 3) 200/22 – Aanvraag om stedenbouwkundige vergunning nr16-46.533-2022  
Ligging: Landvoogddreef tussen de nrs 58 en 60  
Aanvrager: de heer en Mevrouw Robert Hocké en Olivia Vandenbulcke  
(Het bouwen van een vrijstaande ééngezinswoning en het vellen van 3 loofbomen)
- 4) 204/22 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46.564-2022  
Situation : Avenue des Statuaires 120  
Demandeur : Monsieur Marco BECHT  
(Mettre en conformité l'aménagement de la zone de recul, agrandir le volume en toiture en couvrant la toiture au 2<sup>e</sup> étage, ajouter des baies et rehausser le muret mitoyen et séparatif de jardins)

---

Uniquement pour avis de la CC :

- 5) - Demande de permis d'urbanisme n°16-46.643-2022  
Situation : Parvis Saint-Pierre 11  
Demandeur : S.R.L. Laruë de Charlus-Uhlen - Madame Pauline Laruë de Charlus-Uhlen  
(Peindre la façade extérieure du commerce (partie rez-de-chaussée façade et moulures) : couleur nude (beige) sur la façade et couleur gris anthracite sur les moulures)  
(PRAS - art.21 : prescription portant sur la ZICHEE (modification visible depuis les espaces publics))
- 6) 197/22 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46.629-2022  
Situation : Avenue Montjoie 108  
Demandeur : Madame Anne Verbruggen  
(Mettre en conformité la réunion de 3 logements en un seul au rez-de-chaussée d'un immeuble à logements multiples)
- 7) 203/22 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46.617-2022  
Situation : Avenue de Foestraets 65  
Demandeur : Madame Marielle Bastide  
(Modifier le permis d'urbanisme n°16-46255-2021 : aménager une nouvelle piscine non couverte à l'arrière de la maison, construire des murs de retenue des terres et aménager un emplacement de stationnement en zone de recul, poser le revêtement de façade en briques chaulées en lieu et place du crépi)
- 8) 206/22 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46.636-2022  
Situation : Avenue de l'Hélianthe 24  
Demandeur : Monsieur et Madame Antoine Chomé et Florence Michiels  
(Construire deux lucarnes, isoler la toiture par l'extérieur et mettre en conformité les châssis en PVC de ton gris anthracite)

- 9) 198/22 – Demande de permis d’urbanisme n°16-46.556-2022  
Situation : Avenue Coghen 11  
Demandeur : Monsieur Barnabé Janssen  
(Mettre en conformité la construction d’une annexe, le remplacement des menuiseries extérieures et l’aménagement d’une aire de stationnement en zone de recul ; projet d’aménagement d’une terrasse sur la toiture plate de l’annexe précitée)
- 10) 202/22 – Demande de permis d’urbanisme n°16-46.652-2022  
Situation : Rue Emile Lecomte 21  
Demandeur : Monsieur et Madame Dominique Dissaux et Marcelle Quadrio  
(Mettre en conformité la construction d’une annexe et d’un abri de jardin en fond de parcelle)
- 11) 201/22 – Demande de permis d’urbanisme n°16-46.566-2022  
Situation : Avenue des Narcisses 5  
Demandeur : Monsieur Louis De Poortere  
(Transformer et agrandir une villa uni-familiale)
- 12) 205/22 – Demande de permis d’urbanisme n°16-46.371-2022  
Situation : Chaussée de Waterloo 1126-1128  
Demandeur : S.R.L. MAGELLAN & Cie - Monsieur Thierry Vanderhoeven  
(Modifier partiellement l’utilisation d’une surface commerciale)
- 13) 196/22 – Demande de permis d’urbanisme n°16-46.590-2022  
Situation : Avenue du Beau-Séjour 47  
Demandeur : Monsieur et Madame Olivier Martins et Caroline Poire  
(Diviser une maison uni-familiale en deux unités de logement répartis en un duplex et un triplex)
- 14) 199/22 – Demande de permis d’urbanisme n°16-46.433-2022  
Situation : Rue Colonel Chaltin 6C  
Demandeur : Monsieur Mounir Glaoui  
(Rénover une maison uni-familiale, isoler 3 façades et la toiture par l’extérieur, remplacer l’ensemble des châssis et agrandir des baies)

---

Avis reporté de la CC du 16/11/2022 - Uniquement pour avis de la CC :

- 15) 191/22 – Demande de permis d’urbanisme n°16-46.599-2022  
Situation : Rue de Nieuwenhove 12  
Demandeur : Monsieur et Madame Martine et Olivier Donnet  
(Mettre en conformité la modification d’empreinte d’un atelier en intérieur d’îlot, son extension sur la parcelle et le changement d’affectation d’une partie de sa superficie en bureaux)
- 

Fin de séance/Einde zitting

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 30/11/2022**  
**objet n° 01**

**Dossier 16-46702-2022 - Enquête n° 207/22 - Article 177**

**Demandeur : ACP Résidence Swans Lake II - S.A. Dynamic Services c/o Monsieur Billy Zwijsen**

**Situation : Chaussée de Saint-Job, 477-479**

**Objet : réaménager les berges de l'étang**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46702-2022 introduite, en date du 22/08/2022 auprès de URBAN-DU, par l' ACP Résidence Swans Lake II - S.A. Dynamic Services c/o Monsieur Billy Zwijsen;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à réaménager les berges de l'étang sur le bien sis chaussée de Saint-Job 477-479;

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

Considérant que la demande se situe dans le permis de lotir (PL) n°253 octroyé et se conforme à ce permis de lotir;

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

- application de la prescription générale 0.3 du PRAS (les actes et travaux dans les zones d'espaces verts, publics ou privés, sont soumis aux mesures particulières de publicité ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 31/10/2022 au 14/11/2022 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *l'étang appartient aux multiples propriétaires;*
- *l'étang est en bon état;*
- *garder l'aspect naturelle de l'étang;*
- *ne pas abattre des arbres;*

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

22/08/2022 : dépôt de la demande auprès de URBAN-DU;

03/10/2022 : accusé de réception d'un dossier complet, notification de la demande d'avis au Collège des Bourgmestres et Echevins, et de l'organisation des Mesures Particulières de Publicité;;

31/10/2022 au 14/11/2022 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

30/11/2022 : séance publique de la Commission de concertation;

**CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES**

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

- l'avis du service technique de l'Urbanisme de la Commune d'Uccle :
  - *La parcelle concernée par la demande a fait l'objet d'un permis de lotir n° 253 octroyé en date du 12/08/1975;*
  - *L'étang du Coudenborre est préexistant à ce permis de lotir et n'a jamais été réaménagé;*
  - *Il récolte l'ensemble des eaux pluviales du site et sert de bassin d'orage;*
  - *Au regard de son ancienneté, et des intempéries aux cours du temps, le rideau de poteaux et planches le bordant ont été fortement abimés, voire même effondrés par endroits;*
  - *Ces détériorations et son état de vétusté avancé, rendent son approche dangereuse en raison de l'effondrement des terres;*
  - *Bien qu'il soit souhaitable d'améliorer la situation existante, afin de permettre un meilleur entretien à long terme, il y a lieu de tenir compte des avis autant de Buxelles-Environnement que du service de l'environnement de la Commune d'Uccle;*
  - *Considérant la nature de la demande, visant à entretenir et restaurer l'étang permettant d'infiltrer les eaux de la parcelle, la demande est souhaitable et ne peut être qu'encouragée;*

- Par ailleurs, la demande porte également sur l'abattage de 3 arbres, ayant poussés au niveau des berges de l'étang, ils rendent la situation d'autant plus instable;
- L'abattage de ces arbres faisant l'objet d'une génération spontanée est acceptable et d'autant plus que le demandeur prévoit également la replantation de 4 nouveaux chênes positionnés de manière plus judicieuse;
- l'avis du Service Vert de la Commune d'Uccle a été sollicité et sera rendu en cours de procédure;
- l'avis du Service Technique de la Voirie de la Commune d'Uccle a été sollicité et sera rendu en cours de procédure;
- l'avis du Service de l'Environnement a été sollicité et émis le 14/11/2022 :

**Considérant que le projet de réaménagement des berges de l'étang :**

- Prévoit des berges en gabion, système en effet rapide au niveau de la mise en place mais qui nécessite une fondation béton et qui, de plus, est peu favorable à la biodiversité autant aquatique que terrestre;
- Ne précise pas la période qui sera préférée pour le chantier;
- Ne précise pas ce qu'il adviendra des boues de curage;
- Ne précise pas ce qu'il adviendra de la faune présente dans le bassin lors des travaux (transfert vers le second bassin ?)
- Ne précise pas comment la renouée du japon, présente en force sur le site, sera gérée lors du chantier;
- Ne précise pas comment le bassin est actuellement alimenté en eaux;
- Ne précise pas si l'eau du bassin est de bonne qualité;
- Ne précise pas si un moine va être installé;

**Considérant dès lors que le manque d'informations ne permet pas de prendre une décision.**

**Veillez fournir les documents/informations suivants :**

- Une alternative aux gabions, alternative tel des berges naturelles avec des pentes à 45° plantées ou agrémentées des boudins de coco pré végétalisés avec plantes indigènes/des radeaux végétaux (cf. projet parc de la Sauvagère), afin d'assurer la stabilité des berges sur le long terme et un accueil qualitatif et pérenne de la faune et de la flore;
- Une note explicative relative :
  - À l'alimentation en eaux du bassin,
  - À la qualité de l'eau du bassin;
  - aux boues,
  - à la faune présente actuellement et
  - à la renouée du Japon
  - à la gestion du niveau d'eau du bassin (volume de marnage, pose d'un moine,...)

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

- l'avis de Bruxelles-Environnement a été sollicité et émis le 14/11/2022 :

**Remarques générales :**

Après concertation avec la Commune, le Département Eau de BE s'aligne sur l'avis du Service Environnement qui a en gestion le tronçon du ruisseau du Geleysbeek dans lequel l'étang se rejette.

Dans l'état actuel du projet, nous remettons un **avis défavorable**. Les précisions demandées par la commune doivent être apportées et le projet modifié en conséquence.

**Recommandations :**

**Considérant que le projet de réaménagement des berges de l'étang :**

- Remplace des berges naturelles par des berges artificielles en gabion. Une alternative aux gabions doit être proposée, telles des berges naturelles avec des pentes à 45° plantées ou agrémentées des boudins de coco pré végétalisés avec plantes indigènes, afin d'assurer la stabilité des berges sur le long terme et un accueil qualitatif et pérenne de la faune et de la flore. De multiples solutions existent pour stabiliser des berges au moyen de techniques de génie-végétal. Différents projets peuvent servir d'exemple sur la commune et/ou sur le reste de la région;

**MOTIVATION DE L'ACTE**

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

- Considérant que la situation hydrologique du site consiste en un étang : L'Etang du Coudenborre d'environ 1250m<sup>2</sup>;
- Considérant que l'étang est caractérisé par une grande et une plus petite partie et que le projet se situe dans la plus petite partie de l'étang (±386m<sup>2</sup>);
- Considérant que les berges de l'étang sont soutenues par un rideau de poteaux et de planches en bois;
- Considérant qu'un sentier contourne l'étang avec un pont ornemental pour piétons qui connecte les deux berges;
- Considérant que l'étang est entouré par des arbres, dont certains sont n mauvais état sanitaires;

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

- Considérant que les berges de la petite partie de l'étang seront réaménagées par des fondations en béton ainsi que des berges en gabions et ce sur une longueur d'environ 81m;
- Considérant que 3 arbres dont l'essence n'est pas précisée seront abattus et que 4 chênes seront replantés;

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

- Considérant que les objectifs poursuivis par le réaménagement des berges de l'étang du Coudenborre sont :
  - La curage de l'étang;
  - La sécurisation des berges;

**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, application de la prescription générale 0.3 du PRAS (les actes et travaux dans les zones d'espaces verts, publics ou privés, sont soumis aux mesures particulières de publicité :
  - Considérant que le projet vise à réaménager les berges de l'étang Coudenborre; que cette intervention participe à la sécurisation des berges de l'étang;
  - Considérant que l'étang de Coudenborre se trouve dans une zone verte et partiellement dans une zone d'habitation;
  - Considérant que l'eau de l'étang se rejette dans le Geleytsbeek;
  - Considérant que l'étang se trouve partiellement dans la zone tampon de Natura 2000;
  - Considérant que les fondations en béton des berges ainsi que les gabions ne participent pas à l'amélioration de la biodiversité locale et que son caractère naturel sera réduit;
  - Considérant que le réaménagement des berges cause la minéralisation des berges sur une longueur d'environ 81m sur le pourtour de l'étang et qu'une réduction de la pleine terre augmente les risques d'impacts des changements climatiques;
  - Considérant que des méthodes alternatives pourraient être proposées afin de garder le caractère naturel de l'étang;
  - Considérant que 3 arbres, qui se trouvent dans la limite des travaux, seront abattus;
  - Considérant que l'aménagement et ses principes de gestion ne peuvent garantir une intégration respectueuse dans la zone verte et dans la zone Natura 2000,

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

**Commune d'Uccle - Service Environnement**  
**Commission de concertation**  
**Séance du 30/11/2022**  
**PE-10683-2022**  
**Objet n° 02**

<b>Objet</b>	<b>Demande de permis d'environnement classe 1B</b>
<b>Dossier n°</b>	<b>PE-10683-2022</b>
<b>Situation</b>	<b>Chaussée d'Alseberg 974 - 976</b>
<b>Demandeur</b>	<b>M. Rosario NASELLO</b>
<b>Objet</b>	<b>exploitation d'une carrosserie</b>
<b>P.R.A.S.</b>	<b>en zone d'habitation et le long d'un espace structurant</b>
<b>Enquête publique</b>	<b>du 10/10/2022 au 08/11/2022 inclus</b>
<b>Motifs</b>	<b>Permis d'environnement sans certificat préalable</b>

Nombre de réactions de l'enquête publique :

- 0 lettre de remarques;
- 0 pétition;
- 0 opposition verbale;

Considérant que :

- la demande se situe en zone d'habitation au PRAS /PPAS;
- il s'agit d'un renouvellement (regroupant en un permis d'environnement unique les IC des numéros 974 et 976) pour une carrosserie comprenant un atelier, un showroom, un parking, 2 cabines de peinture, 2 chaudières, des ventilateurs, des compresseurs et divers dépôts;
- il n'y a eu aucune remarque durant l'enquête publique;
- l'avis SIAMU n'a pas encore été transmis à Bruxelles Environnement et est une condition nécessaire préalablement à la délivrance du permis d'environnement;

**AVIS FAVORABLE** à condition de respecter les conditions qui pourraient être émises par le SIAMU dans son futur avis.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 30/11/2022**  
**objet n° 03**

**Dossier 16-46533-2022 - Enquête n° 200/22**

**Demandeur : Monsieur et Madame Robert Hocké en Olivia Vandebulcke**

**Situation : Drève du Sénéchal entre les n°s 58 et 60**

**Objet : la construction d'une maison unifamiliale isolée et l'abattage de 3 arbres à feuilles caduques**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46533-2022 introduite, par Monsieur et Madame Robert Hocké et Olivia Vandebulcke;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à la construction d'une maison unifamiliale isolée et l'abattage de 3 arbres à feuilles caduques sur le bien sis Drève du Sénéchal (entre les n°s 58 et 60);

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 :

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°7 - implantation d'une construction isolée qui prescrit "Hors sol, la construction est implantée à une distance appropriée des limites du terrain compte tenu du gabarit des constructions qui l'entourent, de son propre gabarit, du front de bâtisse existant et de la préservation de l'ensoleillement des terrains voisins", en ce que ici, le projet propose la construction d'une maison sur plus de la moitié de la superficie du terrain et que le projet prévoit de s'implanter très proche des limites mitoyennes;
  - non-respect de l'article n°13 - maintien d'une surface perméable qui prescrit "La zone de cours et jardins comporte une surface perméable au moins égale à 50% de sa surface", en ce que ici, le projet propose la construction d'une maison sur plus de la moitié de la superficie du terrain;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 31/10/2022 au 14/11/2022 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *abattage des arbres, terrain de verdure en situation existante, demande conserver un maximum d'arbres en dehors de la zone bâtie;*
- *surface de la partie bâtie du projet qui semble surdimensionnée et trop proche des limites mitoyennes;*
- *hauteur de la maison qui semble trop importante pour les plaignants;*
- *projet très contemporains qui ne s'harmonise pas aux voisins et propose des terrasses et des baies qui génère des vues vers les voisins;*
- *terrain qui est une zone de nidification que l'importante modification du profil proposé va déranger;*
- *Crainte que la construction avec ses nombreux murs de soutènement et ses deux niveaux en sous-sol (côté arrière) ne vienne endommager les racines des arbres à sauvegarder;*
- *remarque sur l'objet du permis qui indique l'abattage de trois arbres alors que leur nombre de ces abattages est nettement plus important;*
- *disproportion du bâtiment par rapport à la dimension du terrain;*

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

24/06/2022 : dépôt de la demande;

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

26/08/2022: réception des compléments;

27/08/2022: début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

19/10/2022 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis des instances à consulter dans le cadre de la procédure :

- Vivaqua;

31/10/2022 au 14/11/2022 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

30/11/2022 : séance publique de la Commission de concertation;

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

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

- l'avis du Service Vert sollicité en date du 19/10/2022 et sera rendu en cours de procédure;
- l'avis du Service Technique de la Voirie sollicité en date du 19/10/2022 et sera rendu en cours de procédure;

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

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat en ordre semi-ouvert, formé à la fois de maisons unifamiliales plus anciennes, témoins du vieux hameau du Vivier d'Oie, et de maisons mitoyennes et de petits immeubles de logements construits plus récemment;
- La parcelle sur laquelle porte la demande est non-bâtie et est orientée au Sud du côté de la drève et au Nord du côté du jardin, la rue est en légère pente et le terrain se caractérise par une forte différence de niveau entre la rue et le jardin (près de trois mètres);
- La parcelle sur laquelle porte la demande, non bâtie, est couverte, sur toute sa surface, d'arbres de haute taille, essentiellement des résineux;
- La maison située à gauche (n°58) :
  - est une maison trois façades, mitoyenne avec la maison à sa gauche (n°56), est implantée au même front de bâtisse que toutes les maisons à sa gauche, elle forme l'about de la rangée de maison et comprend un petit garage implanté à sa droite, uniquement au rez-de-chaussée et légèrement en retrait (pas à l'alignement);
  - présente un gabarit R+1+Toiture à versants avec une façade en maçonneries de parement de teinte rouge et des châssis blancs;
  - est moins profonde que la maison faisant l'objet de la demande;
- La maison située à droite (n°60) :
  - Est une maison quatre façades et est implantée en recul par rapport à la rangée de maisons situées à gauche du projet;
  - présente un gabarit R+1+Toiture à versants avec une façade en maçonneries de parement peinte en blanc et des châssis blancs, elle présente une grande corniche débordante et a un style inspiré du style colonial;
  - est plus profonde que la maison faisant l'objet de la demande;
- De manière générale, la rue présente des typologies et des teintes très différentes d'une maison à l'autre : parement en brique rouges ou crépis blanc, gabarits à versants ou mansardés, châssis blancs et châssis anthracite caractérisent cette rue;
- La maison en bout de rue, à droite de la maison située à droite du projet est une maison imposante de R+2+Toiture mansardée sur deux niveaux, les gabarits perçus de ce bâtiment sont importants dans cette perspective d'entrée de rue qui se trouve dans le haut de la pente formée par la rue;

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

- La construction d'une nouvelle maison unifamiliale de style contemporain implantée dans l'alignement défini par la rangée formée par les maisons situées à gauche;
- Le projet prévoit la construction d'une maison mitoyenne unifamiliale quatre-façades de 421 m<sup>2</sup> comprenant 4 chambres;
  - Le rez-de-chaussée est occupé par la hall d'entrée, un garage et un car-port, un rangement pour vélos, un bureau ainsi qu'une cave pour le rangement;
  - Le premier étage (rez-de-jardin) est occupé par un hall d'entrée, trois chambres et un bureau;
  - Le deuxième étage est occupé par une chambre (suite parentale) avec un dressing, une salle de bains et un bureau;
- La maison unifamiliale est implantée à l'alignement avec la maison de gauche pour sa limite avant et sa profondeur est comprise entre les profondeurs des deux maisons voisines;



- La nouvelle construction présentera un gabarit R+3 avec dernier étage situé en retrait par rapport aux façades, ce qui en diminuera la perception, ce gabarit s'inscrivant entre ceux des deux maisons voisines déjà bâties;
- Le projet prévoit, d'une part, l'aménagement d'une terrasse du côté du jardin, au niveau du rez-de-jardin (1<sup>er</sup> étage par rapport à la rue) et en léger surplomb par rapport au niveau du terrain ainsi qu'une autre terrasse le long de la façade latérale gauche proche de la limite mitoyenne qui se prolonge en façade avant;
- Le projet prévoit aussi la réalisation d'une petite cour anglaise le long de la façade latérale de gauche;
- Le projet prévoit un revêtement de façade en maçonnerie de teinte non précisée, des surfaces en bois (padouk) avec l'intention de le laisser devenir gris avec le temps et des châssis en bois (padouk aussi) de teinte naturelle avec, aussi, l'intention de les laisser devenir gris avec le temps;

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

- Cette construction s'inscrit en complément du tissu urbain
- Le projet, tel que proposé, s'implante de manière très proche des limites mitoyennes gauche et droite, par exemple, la terrasse proposée en façade/avant façade latérale gauche est, en effet, à 60 cm de cette limite mitoyenne ce qui est un recul insuffisant;
- De manière générale, l'emprise de l'implantation telle que proposée est trop importante eu égard à la dimension du terrain ;

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

- en matière de programme :
  - le programme prévoit la construction d'une maison quatre façades contemporaine comportant plusieurs volumes imbriqués les uns dans les autres ainsi que plusieurs revêtements de façade différents : maçonnerie de parement et bois exotique qui sera laissé au grisonnement ;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - le gabarit de la maison, tel que proposé, s'implante de façon très proche des limites mitoyennes tant avec des terrasses qu'avec les escaliers qui donnent accès à l'entrée de la maison;
  - la maison occupera plus de 57% de la surface de cette parcelle, ce qui semble excessif compte tenu du contexte bâti et paysager;;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - le terrain est, aujourd'hui, en friche et comporte de nombreux arbres (dont beaucoup de résineux) de grande taille ;
  - le projet, tel que proposé propose un aménagement paysager peu détaillé, seuls trois arbres apparaissent comme maintenus en fond de parcelle, leurs dimensions et essences ne sont pas précisées;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - le projet propose la construction de deux emplacements de parking sur la parcelle : un garage couvert sur la gauche de la façade avant, d'une part et un car-port sur la droite de la façade avant sous un décrochement de cette façade, d'autre part;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
  - le projet devra se conformer au règlement communal relatif à la gestion des eaux (RCU eau) qui privilégie l'infiltration des eaux pluviales in situ;

**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.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) :
  - le programme du projet présenté semble trop ambitieux en terme de superficie au sol au vu de la dimension du terrain, la maison prenant plus de 57% de la superficie totale de la parcelle;
  - dérogation à l'art.7 du titre I du RRU (implantation - constructions isolées) :
  - le parti pris, assumé, de venir placer la terrasse latérale à moins de 60cm de distance de la limite mitoyenne n'est pas acceptable, tant en terme de vues droite créés par cet usage, tant en terme d'occupation de la parcelle de bord à bord alors qu'il s'agit d'une habitation quatre façades;

**En guise de conclusion :**

- Il y aurait lieu de proposer une diminution de l'emprise au sol du bâtiment, respecter un recul par rapport aux limites mitoyennes latérales d'au moins 2,50 mètres pour conserver une zone plantée à l'exclusion de toute terrasse ou superficie imperméable sur ces surfaces ;
- Il sera nécessaire de respecter le Règlement Communal d'Urbanisme sur les eaux de la commune d'Uccle;

- Il serait souhaitable de proposer de supprimer, soit, le car-port, soit, le garage (en récupérant ce volume pour une fonction d'habitation pour diminuer le volume, par exemple) et privilégier des surfaces perméables et plantées dans la zone de recul en ne gardant que l'accès pour le garage ou le car-port en fonction du choix réalisé;
- Il faudra préciser la teinte des maçonneries proposées pour les façades;
- Il serait souhaitable de supprimer les murs de soutènement dans le fond du jardin et privilégier le respect du profil naturel existant ;
- Il sera nécessaire de préciser les essences d'arbres existantes sur le terrain pour les arbres à abattre et proposer, de manière générale un plan paysager exhaustif sur les aménagements proposés en terme de plantations ;

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

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

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 30/11/2022**  
**objet n° 04**

**Dossier 16-46564-2022 - Enquête n° 204/22**

**Demandeur : Monsieur Marco BECHT**

**Situation : Avenue des Statuaires 120**

**Objet : mettre en conformité l'aménagement de la zone de recul, agrandir le volume en toiture en couvrant la toiture plate au 2<sup>ème</sup> étage, ajouter des baies et rehausser le muret mitoyen et séparatif de jardins**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46564-2022 introduite, en date du 08/07/2022, par Monsieur Marco BECHT;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité l'aménagement de la zone de recul, agrandir le volume en toiture en couvrant la toiture plate au 2<sup>ème</sup> étage, ajouter des baies et rehausser le muret mitoyen et séparatif de jardins sur le bien sis avenue des Statuaires 120;

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°64 - "GROESELBERG" (AGRBC 01/10/2015) et se conforme à ce plan particulier d'affectation du sol mais nécessite néanmoins des mesures particulières de publicité à la demande du PPAS pour les immeubles à valeur patrimoniale;

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

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

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

- application de l'article 126§11,2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes à un règlement d'urbanisme pour un projet situé dans un PPAS :
  - non-respect de l'article n°4 - profondeur du Titre I du RRU qui prescrit "lorsqu'un seul des terrains voisins est bâti, la construction ne dépasse pas de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine", en ce que l'agrandissement du volume en façade arrière, induit un dépassement de plus de 3m;
  - non-respect de l'article n°6 - hauteur du Titre I du RRU qui prescrit "ne pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes", en ce que l'agrandissement du volume en façade arrière, induit une aggravation d'une situation de dépassement en hauteur;

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 22 du PPAS n°64, date, portant sur les immeubles à valeur patrimoniale;
- application de l'article. 207 §3, du CoBAT : demande portant sur un bien inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 31/10/2022 au 14/11/2022 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *en raison de la dérogation à la hauteur article 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme :*
  - *augmentation de l'ombrage sur la parcelle voisine, tant au niveau du jardin que de la salle-de-bain au 2<sup>e</sup> étage;*
  - *effet mirador et sentiment de confinement;*
  - *perte de champs visuel;*
  - *inesthétique;*
  - *multiplication d'ouvertures dans la façade et perte d'intimité;*

- attention à l'état sanitaire des arbres sur la parcelle;

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

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

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

08/07/2022 : dépôt de la demande;

22/08/2022 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

11/10/2022 : réception des compléments;

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

31/10/2022 au 14/11/2022 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

30/11/2022 : séance publique de la Commission de concertation;

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

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat en ordre ouvert et semi-ouvert;
- Dans ce quartier, l'avenue des Statuaires est bordée par des villas unifamiliales, des immeubles à appartements et des groupements de maisons unifamiliales;
- La villa a été construite fin des années 1930 suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-8746-1935 et des caves ont été creusées suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-9552-1936;
- Cette villa comporte les caractéristiques typologiques des constructions des années 1930, avec des formes cubiques, des bandeaux de fenêtres et des fenêtres de coin, le tout dans les lignes pures et sobres;
- Elle comporte un gabarit R + 2 + 1 étage en recul avec toiture plate;
- Le permis d'urbanisme n° 16-34361-1999 a octroyé l'agrandissement du volume en toiture, vers la mitoyenneté de gauche, créant de cette manière deux espaces de terrasses, ainsi que la création d'un studio accessoire au logement principal au niveau du rez-de-chaussée;
- Après 1996, suivant le reportage photographique du site Bruciel, la zone de recul a été entièrement imperméabilisée;
- La maison d'habitation mitoyenne, n°118 a quant à elle été construite dans les années 1950 et suivant une typologie très différente, plus basse et moins profonde, avec une toiture en pente et une croupe du côté de la maison concernée par la demande, et ce sans aucune volonté de raccord ni d'intégration;
- Cette habitation, n°118, comporte également un aménagement de terrasse conséquent tant en largeur qu'en profondeur, en matériaux imperméables et qui n'a jamais été soumis à une demande de permis d'urbanisme;

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

- La demande porte sur des travaux d'agrandissement, au niveau de la toiture et la rehausse du mur mitoyen, séparatif de jardins;
- Par ailleurs, la demande vise également la mise en conformité de la zone de recul;

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

- En ce qui concerne la mise en conformité de la zone de recul :
  - À l'origine, la partie hors accès carrossable était entièrement végétalisée, il y a lieu de revenir à cette situation et ce conformément à la situation de droit du permis d'urbanisme n° 16-34361-1999, et afin également de se conformer aux objectifs Régionaux et Communaux en la matière;
  - Le muret à l'alignement a été rehaussé, le portique a été supprimé, une ouverture a été créé pour un accès piétonnier et le portail a également été supprimé;
  - Ces éléments étant restés relativement bas, la visibilité vers l'habitation a été maintenue et les murets peuvent être mis en conformité ;
  - Bien que les murets puissent être mise en conformité, le portail, plus contemporain doit quant à lui être changé au profit d'un portail d'une typologie plus correspondante et comportant une perméabilité visuelle d'au moins 50% ;
- en matière de programme :
  - la chambre située en façade arrière du 1<sup>er</sup> étage est réduite en largeur, afin de créer un dressing accessible depuis le hall de nuit;
  - la chambre conserve une surface cohérente par rapport aux exigences du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme;
  - l'agrandissement, du volume en toiture, se fait un profit d'une salle-de-bain aux dimensions confortable et un accès vertical est créé depuis le niveau inférieur afin de rendre cette salle-de-bain et le dressing communiquant;

- en matière d'implantation et de gabarit :
  - le mur de séparation de jardin (mitoyen), qui a une profondeur de moins d'1,50m, est rehaussé de 63cm afin de garantir une hauteur d'au moins 1,90m;
  - cette rehausse, permet de limiter les vues entre parcelles et ce sur une faible profondeur. Dans la continuité les haies sont plus hautes;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - le jardin reste inchangé;
  - la situation de droit, au niveau de la zone de recul, doit être restituée et garantir des espaces plantés et végétalisés;
  - au regard des réclamations qui ont été jointes lors de l'enquête publique, il y a lieu de vérifier l'état sanitaire des arbres sur la parcelle et introduire une demande de permis d'abattage dans l'éventualité d'un risque pour l'environnement;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - l'habitation comporte un garage pour un véhicule;

**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) et dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) :
  - le nouveau volume en façade arrière, afin de limiter les rehausses, prévoit une partie de toiture en pente, vers le mitoyen, et de type verrière;
  - cependant, outre les vues générées sur la mitoyenneté et les problèmes de vues intrusives sur un espace de salle-de-bain, la typologie proposée est peu souhaitable et d'autant plus les difficultés techniques de mise en œuvre et de nettoyage à l'usage;
  - les dépassements tant en hauteur qu'en profondeur, au regard de la situation existante, ne sont pas susceptibles de générer davantage de nuisance pour le n°118 qui lui est mitoyen et de ces faits, il y a lieu de proposer un volume à toiture plate;
  - il est également à noter qu'au regard de l'orientation du n°118, au Nord-Est, la perte d'ensoleillement en situation existante, du bien n°120, n'est effective que les premières heures au lever du jour, la maison du n°118, créant sa propre ombre de la fin de matinée au coucher du soleil;
  - considérant la situation existante, l'orientation des parcelles et les tailles des parcelles voisines, la dérogation est acceptable pour autant que le volume soit réduit en hauteur et significativement réduit en profondeur par rapport à la cohérence typologique du bâtiment existant repris à l'inventaire ;

**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. 207 §1 al.4 du CoBAT (bien à l'inventaire) et application de l'article 22 du PPAS n°64, date, portant sur les immeubles à valeur patrimoniale :
  - Au regard de l'évolution du bâti, la rehausse des années 1990 s'est voulu volontairement moderniste, tout en maintenant le recul par rapport à la mitoyenneté de gauche ;
  - La prolongation de ce volume sur l'emprise de la terrasse, supprime ce recul volontairement maintenu et supprime la cohérence moderniste ;
  - Considérant cependant qu'une légère extension d'environ 1m puisse être proposée, la demande telle que proposée, ne peut être acceptée par rapport à l'impact sur la typologie et l'architecture du bâtiment ;
  - Par ailleurs, le solde de la toiture plate devra être traité afin de supprimer toutes les infiltrations ;

**Considérant que la zone de recul ne peut être mise en conformité, autant par rapport à l'aménagement que le portail en lui-même, et qu'il y a lieu de la remettre en pristin état, et considérant les incohérences typologiques au niveau de l'extension telle que projetée, la demande ne répond pas au bon aménagement des lieux ;**

**Par ailleurs, au regard des réclamations, il y a lieu de vérifier l'état sanitaire des arbres et dans l'éventualité d'un risque, introduire une demande de permis d'abattage d'arbre ;**

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

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 30/11/2022**  
**objet n° 05**

**Dossier 16-46643-2022 - Avis de la Commission de concertation**

**Demandeur : Madame Larue de Charlus - Uhlen**

**Situation : Parvis Saint-Pierre 11**

**Objet : peindre la façade extérieure du commerce (partie rez-de-chaussée façade et moulures) : couleur nude (beige) sur la façade et couleur gris anthracite sur les moulures**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46643-2022 introduite en date du 31/08/2022 par Madame Larue de Charlus - Uhlen;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à peindre la façade extérieure du commerce (partie rez-de-chaussée façade et moulures) : couleur nude (beige) sur la façade et couleur gris anthracite sur les moulures sur le bien sis Parvis Saint-Pierre 11;

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

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

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

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

31/08/2022 : dépôt de la demande;

07/10/2022 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

19/10/2022: réception des compléments;

08/11/2022 : accusé de réception d'un dossier complet;

30/11/2022 : séance publique de la Commission de concertation;

**MOTIVATION DE L'ACTE**

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est mixte (résidentiel, commerce, équipement),
- Dans ce quartier, le parvis Saint-Pierre constitue un noyau commercial actif,
- L'immeuble n°11 sur lequel porte la demande est affecté au commerce au rez-de-chaussée et au logement aux étages,
- Il n'y a pas de dossier du permis initial. Un permis modificatif a été introduit en 1996 (PU n°16-33066-1996) concernant les aménagements intérieurs. L'élévation présente dans le dossier ne renseigne pas la teinte des façades mais devait probablement être des teintes claires "classiques" pour un immeuble datant du début du siècle dernier probablement. La teinte grise au rez-de-chaussée et la teinte "rose" appliquée aux étages n'ont donc pas fait l'objet d'une autorisation. Il en va de même pour les garde-corps placés aux étages qui ne correspondent pas à l'esthétique d'un immeuble de cette époque. Le dernier permis fait figurer un garde-corps en ferronnerie du début du siècle dernier pour la porte-fenêtre située au-dessus de la porte du commerce (qui a actuellement disparu) : il y a lieu de remettre le bien en pristin état par le propriétaire;

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

- La mise en peinture de la devanture commerciale;
- La mise en conformité de la mise en peinture de teinte « rose » des étages ne fait pas partie de la présente demande. Il en va de même pour le placement des garde-corps qui n'ont pas fait l'objet d'une autorisation;

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

**En ce qui concerne le motif d'avis de la Commission de concertation pour l'application de la prescription particulière 21 du PRAS (modification visible depuis les espaces publics) :**

- Le projet améliore les qualités patrimoniales de la zone en ce qu'elle propose de repeindre une devanture commerciale avec des teintes claires ce qui améliore son intégration dans les perspectives visuelles aux abords de l'Eglise Saint-Pierre;
- Le projet améliore également les qualités d'une zone commerciale en plein développement, ce qu'il y a lieu d'encourager;

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

- Il y a lieu de décaper le soubassement et de retrouver la pierre bleue d'origine ;
- Il y a lieu de conserver la moulure existante située entre le rez-de-chaussée et les étages en état ;

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

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

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 30/11/2022**  
**objet n° 06**

**Dossier 16-46629-2022 - Enquête n° 197/22**

**Demandeur : Madame Anne Verbruggen**

**Situation : Avenue Montjoie 108**

**Objet : mettre en conformité la réunion de 3 logements en un seul au rez-de-chaussée d'un immeuble à logements multiples**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46629-2022 introduite, en date du 12/08/2022, par Madame Anne Verbruggen;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité la réunion de 3 logements en un seul au rez-de-chaussée d'un immeuble à logements multiples sur le bien sis avenue Montjoie 108;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n° 51 QUARTIER FLORIDE-LANGEVELD (A.R. 15/04/1988) et se conforme à ce plan particulier d'affectation du sol;

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 31/10/2022 au 14/11/2022 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 :**

12/08/2022 : dépôt de la demande;

19/09/2022 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

28/09/2022 : réception des compléments;

1/10/2022 : accusé de réception d'un dossier complet;

31/10/2022 au 14/11/2022 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

30/11/2022 : séance publique de la Commission de concertation;

**MOTIVATION DE L'ACTE**

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

- L'avenue Montjoie présente une typologie d'habitat variant de la maison isolée au front continu d'immeubles mitoyens;
- L'immeuble sur lequel porte la demande a été construit dans les années 1970, suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-27151-1973;
- Cet immeuble est implanté à proximité de l'angle entre l'avenue Montjoie et l'avenue Brunard;
- La demande de permis d'urbanisme n° 16-46503-2022, actuellement en cours d'instruction, vise la mise en conformité de la réunion de deux logements au 1<sup>er</sup> étage ainsi que la fermeture du balcon en façade arrière;
- Les trois logements concernés par la présente demande sont situés au rez-de-chaussée, en façade avant à droite, et les deux appartements arrière;
- Le reste de l'immeuble est occupé par de nombreux logements de type studio et quelques appartements de deux chambres, des surfaces de profession libérales et un cabinet médical;

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



- Le programme prévoit la mise en conformité de la réunion de trois logements, 1 studio et deux appartements 2 chambres en une seule unité d'un grand logement de 5 chambres et ce avec de légères modifications structurelles;

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

- Les travaux ont été effectués entre 2007 et 2008 et sont de ce fait, soumis à la réglementation actuelle du Règlement Régional d'Urbanisme;
- La réunion des trois logements, permet de supprimer une petite unité de type studio au profit d'un très grand logement traversant offrant toute sa largeur sur le jardin et dont l'aménagement se conforme en tout point au Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme et tout en proposant des espaces habitables qualitatifs;
- Les modifications, de type structurelles, nécessaires à la réunion, sont minimales et ne portent que sur le percement de baies entre les logements;
- Deux des entrées ont été maintenues et l'une des entrées (ancien studio) est transformée en dressing;
- Considérant que les communs et les dégagements n'ont pas été modifiés, l'avis du SIAMU n'est pas requis;

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

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

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 30/11/2022**  
**objet n° 07**

**Dossier 16-46617-2022 - Enquête n° 203/2022**

**Demandeur : Madame Marielle Bastide**

**Situation : Avenue de Foestraets 65**

**Objet : modifier le permis d'urbanisme n° 16-46255-2021 : aménager une nouvelle piscine non couverte à l'arrière de la maison, construire des murs de retenue des terres et aménager un emplacement de stationnement en zone de recul, poser le revêtement de façade en briques chaulées en lieu et place du crépi**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46617-2022 introduite, en date du 28/07/2022, par Madame Marielle Bastide;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à modifier le permis d'urbanisme n° 16-46255-2021 : aménager une nouvelle piscine non couverte à l'arrière de la maison, construire des murs de retenue des terres et aménager un emplacement de stationnement en zone de recul, poser le revêtement de façade en briques chaulées en lieu et place du crépi sur le bien sis avenue de Foestraets 65;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) N°26 - Quartier Fond'Roy (partie) - approuvé par Arrêté Royal en date du 21/04/1958, et y déroge;

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

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

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

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

- le bien visé par la demande est séparé de la zone protégée par d'autres terrains bâtis;

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :

- article II (surface bâtie)
- article III (aménagement de la zone de recul)
- article IV (construction en zone de jardin)

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogation suivante au Règlement Régional d'Urbanisme:

- dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul);

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 31/10/2022 au 14/11/2022 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *aménagement de l'emplacement de stationnement en zone de recul contraire au bon aménagement des lieux et suppression de parking en voirie;*

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

28/07/2022 : dépôt de la demande;

19/09/2022 : accusé de réception d'un dossier incomplet;  
10/10/2022 : réception des compléments;  
12/09/2022 : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;  
21/10/2022 : accusé de réception d'un dossier complet;  
31/10/2022 au 14/11/2022 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;  
30/11/2022 : séance publique de la Commission de concertation;

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

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

- Le terrain non bâti sur lequel porte la demande est implanté le long de l'avenue de Foestraets, dans le tronçon compris entre l'avenue de l'Aiglon située à l'Ouest et le croisement formé avec l'avenue Blücher situé à l'Est;
- Le terrain voisin de gauche est bâti par une maison d'habitation implantée vers l'avant de la parcelle, tandis que le terrain de droite est bâti plus en retrait;
- La parcelle arrière est bâtie par une maison d'implantation implantée en ordre ouvert vers l'avenue de l'Aiglon. Une piscine a été aménagée à l'arrière de cette parcelle, vers le bien faisant l'objet de la demande;
- Le quartier présente une typologie de constructions variées couvertes de toitures plates et de toitures à versants;
- Le terrain, orienté au Nord, présente un léger talus ascendant depuis la rue et se développe ensuite de manière horizontale vers l'arrière. Un conifère de belles dimensions est situé en fond de parcelle. D'autres arbustes d'ampleur moins importante parsèment la parcelle;

##### **Considérant que le permis d'urbanisme n° 16-46255-2021, délivré le 12/04/2022, a autorisé :**

- La construction d'une maison d'habitation unifamiliale présentant un niveau habitable en sous-sol, un rez-de-chaussée comptant 4 chambres à coucher et les espaces de vie;
- Le réaménagement paysager de la parcelle;

##### **Considérant que le permis d'urbanisme n° 16-46255-2021, a suscité les considérations générales suivantes :**

- Le projet vient compléter l'urbanisation de cet îlot, conformément au prescrit du PPA datant de 1958;
- L'implantation du bâtiment tire parti du relief existant de la rue et du terrain pour aménager un accès confortable à chacun des deux niveaux projetés;
- La composition est dictée par le relief existant et par les vues permises par le cadre bâti environnant;
- La zone de recul de six mètres est majoritairement plantée et accueille l'accès à l'entrée sur la façade latérale, le patio du niveau inférieur et l'accès au garage;
- La vie de la maison se déroule de plain-pied avec le jardin au rez supérieur, autour du jardin et du bel arbre conservé en fond de parcelle;
- Les façades sont entièrement vitrées autour du jardin; les façades ouest et sud sont plus fermées pour préserver l'intimité des lieux, avec des ouvertures ponctuelles permettant des vues cadres;
- L'ensemble forme un bâtiment de faible hauteur aux proportions horizontales marquées, s'intégrant avec naturel dans le relief existant sans occasionner de nuisances et d'ombrage aux parcelles voisines;
- Les volumes simples sont confirmés par le revêtement en crépi;

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

- Apporter les modifications suivantes à la situation existante de droit :
  - construction d'une piscine sur la zone constructible à l'arrière de la maison;
  - construction de murs de retenue des terres en zone avant, le long de l'entrée de garage et de la cour à l'étage inférieur;
  - emplacement de stationnement à côté de l'entrée en zone de recul;
  - revêtement de façade en briques chaulées blanches plutôt que crépi;
- Le permis d'urbanisme n'a pas encore été mis en œuvre;

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

- Le quartier est résidentiel et fortement arboré. Le terrain surplombe la rue, un talus d'environ un mètre les relie. Le terrain comme la rue présentent une déclivité naturelle d'ouest en est. Les deux parcelles voisines sont bâties mais c'est à l'est que les vues s'ouvrent vers l'horizon lointain;
- La piscine présente un bassin de 10 mètres sur 3 mètres. Elle est implantée latéralement dans la zone constructible du terrain de manière à préserver le cèdre situé à l'arrière. Un muret bas, prévu dans le permis d'urbanisme initial, longe son flanc est et la relie au bâtiment pour compléter la composition tout en assurant la jonction avec le niveau naturel du terrain. Les installations techniques sont prévues à l'étage inférieur du bâtiment;

- La zone de recul de six mètres est majoritairement plantée et accueille l'accès à l'entrée sur la façade latérale, le patio du niveau inférieur et l'accès au garage. Les murs de retenue des terres visent à :
  - limiter la pente des talus;
  - assurer l'intimité du niveau inférieur vis-à-vis de la rue;
  - élargir l'accès au garage;
- L'emplacement de stationnement est positionné le long du chemin d'accès à l'entrée du bâtiment et est pourvu d'un revêtement de sol perméable en dolomie. Il présente cependant peu de qualités paysagères;
- Le revêtement de façade en briques chaulées s'intègre parfaitement au contexte urbanistique et sera plus résistant aux salissures dans le contexte arboré;

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

- en matière de programme :
  - la nomenclature de la maison unifamiliale est conservée;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - le projet conserve les gabarits autorisés par le permis d'urbanisme;
  - le projet prévoit la réalisation de façades en briques, en lieu et place d'enduit, ce qui est davantage qualitatif dans ce milieu arboré et renforce le caractère contemporain de la nouvelle maison;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - le projet prévoit la construction d'une piscine non couverte d'une superficie de 30m<sup>2</sup>, et maintenue à 3 mètres de la limite séparative de droite, complémentirement à l'usage du jardin. Cette piscine bénéficie des terrasses prévues initialement et ses installations techniques seront implantées au sein du bâtiment;
  - les aménagements prévoient la construction de murs de retenue de terre en zone de recul afin d'améliorer l'accès au garage;
  - le projet prévoit l'aménagement d'un espace de stationnement non couvert à l'avant de la maison, et en rupture avec la continuité des aménagements paysagers le long des perspectives de la rue;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - la capacité du garage est augmentée à 2 véhicules et il permet également le stationnement de plusieurs vélos afin de favoriser les modes de déplacement actifs;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
  - le projet est accompagné d'une note de calcul de gestion des eaux et se conforme aux objectifs du Règlement Communal d'Urbanisme en la matière;

**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 : Dérogation à un PPAS :
  - article II (surface bâtie) et article IV (construction en zone de jardin) :
    - Le prescrit du PPAS précise que cette zone est réservée à l'établissement de cours et jardins, de villas sur terrain de fond (voir article II : Implantation) et de petites dépendances isolées;
    - Le projet prévoit l'aménagement d'une piscine non couverte à l'arrière de la maison, ce qui n'est pas prévu par le PPAS. Cependant, plusieurs piscines ont été autorisées dans l'environnement immédiat;
    - Le projet permet de conserver une zone de jardin d'un seul tenant et de belle superficie, et maintient les arbres significatifs du jardin, tout en préservant la transition paysagère entre les parcelles de par le recul de 3 mètres prévu;
    - La surface bâtie maximale autorisée sur la parcelle est limitée à ¼ de la parcelle (25%), soit 226 m<sup>2</sup>, ce que respectait le projet initial. La demande présente une superficie bâtie de 266 m<sup>2</sup>, soit 29%. Cette augmentation liée à la piscine n'engendre pas d'impact volumétrique sur la parcelle, et est compensé par le plan de gestion des eaux;
  - article III (aménagement de la zone de recul) :
    - Le projet prévoit l'aménagement d'un espace de stationnement non couvert à l'avant de la maison, et en rupture avec la continuité des aménagements paysagers le long des perspectives de la rue. De plus, la capacité de stationnement de garage a été augmentée;
    - La zone de recul de six mètres est majoritairement plantée et accueille l'accès à l'entrée sur la façade latérale, le patio du niveau inférieur et l'accès au garage. Les murs de retenue des terres visent à :
      - limiter la pente des talus au profit de meilleurs aménagements paysagers;

- assurer l'intimité du niveau inférieur vis-à-vis de la rue au profit d'une meilleure habitabilité;
- élargir l'accès au garage, au profit d'une augmentation de la capacité de stationnement;
- En ce qui concerne le motif d'enquête, relatif à l'application de l'article 126§11 : dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul) :
  - L'aménagement d'un emplacement de stationnement en zone de recul ne peut se concevoir au regard des prérogatives régionales et communales en la matière;

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

- Renoncer à l'aménagement de l'espace de stationnement ainsi qu'à la modification de relief (mur contre terres) en zone de recul, restituer les aménagements paysagers pérennes et de pleine terre, planter une haie d'alignement, de manière générale, respecter la situation de droit pour la zone de recul telle qu'elle a été autorisée par le permis précédent (16-46225-2021);
- En ce qui concerne la piscine et la proximité avec la Zone Natura 2000 :
  - *demande un permis d'environnement si les caractéristiques techniques des installations le nécessitent (à voir avec le Service Environnement : [permisenvironnement@ucclle.brussels](mailto:permisenvironnement@ucclle.brussels));*
  - *de ne pas rejeter les eaux de piscine à l'égout ni dans la nature sauf les eaux de back wash;*
  - *assurer le respect des normes de bruit par ces installations techniques en le plaçant dans un abri/une cave/un local dédié/...;*
  - *limiter l'éclairage de jardin à un éclairage de couleur ambrée, dirigé vers le sol et placé à faible hauteur (max 40cm);*
  - *prévoir un volet de protection empêchant la chute de la faune;*
- Prendre toutes les précautions nécessaires afin de garantir la pérennité du cèdre en fond de parcelle;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que les nouveaux aménagements peuvent s'envisager dans une certaine mesure;
- d'être accessoires en ce que le projet sera davantage intégré à son environnement bâti et paysager;
- 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 sera restituée dans ses aménagements paysagers;

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

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

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

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

**Avis FAVORABLE unanime et conditionnel** de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au plan particulier d'affectation du sol - et 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 30/11/2022**  
**objet n° 08**

**Dossier 16-46636-2022 - Enquête n° 206/22**

**Demandeur : Monsieur Antoine Chomé et Madame Florence Michiels**

**Situation : Avenue de l'Hélianthe 24**

**Objet : construire deux lucarnes, isoler la toiture par l'extérieur et mettre en conformité les châssis en PVC de ton gris anthracite**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46636-2022 introduite, en date du 22/08/2022, par Monsieur Antoine Chomé et Madame Florence Michiels;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à construire deux lucarnes, isoler la toiture par l'extérieur et mettre en conformité les châssis en PVC de ton gris anthracite sur le bien sis avenue de l'Hélianthe 24;

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 :

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 la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës des constructions de référence", en ce que l'isolation de la toiture par l'extérieur induit une rehausse de la toiture et des corniches et un dépassement du profil de toiture du bien mitoyen;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 31/10/2022 au 14/11/2022 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 :**

22/08/2022 : dépôt de la demande;

21/09/2022 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

17/10/2022 : réception des compléments;

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

31/10/2022 au 14/11/2022 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

30/11/2022 : séance publique de la Commission de concertation;

**MOTIVATION DE L'ACTE**

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est résidentiel, bâti en ordre semi ouvert. Le bâti est implanté en recul;
- Les maisons, dans ce tronçon de la rue, sont regroupée par 4 ou par 5 et comportent toutes le même gabarit tant en hauteur qu'en profondeur;
- La maison sur laquelle porte la demande est en about d'un groupe de 5 maisons, sur une parcelle d'angle;
- Elle a été construite, fin des années 1960, suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-23473-1964;
- Les châssis ont été remplacés par des châssis en PVC de ton gris anthracite, y compris la porte de garage;

- Au niveau du plan de l'habitation, la situation de fait, varie sensiblement par rapport à la situation de droit;
- La maison mitoyenne de droite, n° 26 est de même typologie, hauteur et profondeur;
- Le jardin, hormis la terrasse, est entièrement végétalisé;

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

- La mise en conformité des modifications suivantes :
  - L'agrandissement de la baie entre la cuisine et la salle-à-manger;
  - La modification de cloisonnement entre les chambres du 1<sup>er</sup> étage;
  - Le prolongement de l'escalier du 1<sup>er</sup> étage vers les combles avec percement d'une trémie;
  - Le remplacement des châssis par des châssis en PVC de ton gris anthracite;
- L'isolation de la toiture par l'extérieur avec rehausse du niveau global d'une dizaine de centimètres et repose du recouvrement en tuiles de ton rouge;
- La construction de deux lucarnes, avec un revêtement en bardage zinc de ton gris anthracite;
- Le réaménagement du niveau des combles;
- La pose d'une citerne d'eau de pluie d'une capacité d'10 m<sup>3</sup> au niveau de la zone de recul;
- La suppression de l'aire engazonnée au niveau de la zone de recul au profit de dalles engazonnées;
- La réduction de l'accès carrossable à des dalles imperméables au droit des roues et au centre également des dalles engazonnées;

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

- en matière de programme :
  - l'habitation conserve un programme de maison unifamiliale;
  - les modifications vise l'aménagement des combles pour redistribuer les chambres des enfants sous les combles;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - l'isolation par l'extérieur de la toiture, induit une rehausse de niveau qui déroge à l'article 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme;
  - l'arrêté de minime importance, article 21/1 alinéa 3, prévoit les isolation en toiture pour autant qu'elles n'impliquent pas de dérogations à un règlement d'urbanisme;
  - de ce fait, la demande est soumise aux mesures particulières de publicité;
  - les dimensions proposées des lucarnes répondent au prescrit du Règlement Régional d'Urbanisme, à savoir, d'une largeur inférieur aux 2/3 de la façade et d'une hauteur inférieur à 2m de projection et par ailleurs, elles sont implantée à 60cm en retrait par rapport aux plans des façades;
  - cependant, au regard du bâti environnant, de maisons formant un ensemble au sein d'un même groupe, l'ajout de lucarnes et principalement en façade avant, constitue un impact significatif sur la lecture globale de la skyline et des typologie des habitations existantes;
  - la construction des lucarnes n'est induite que par le plan d'aménagement intérieur;
  - en revoyant cet aménagement, par exemple, en maintenant deux chambres au 1<sup>er</sup> étage ainsi que le bureau privatif et en proposant la chambre parentale et ses espaces connexes, dont la salle-de-bain et un espace de bureau au niveau des combles, la création de deux lucarnes n'est plus nécessaire et en proposant un espace plus ouvert, seule une lucarne en façade arrière est nécessaire;
  - de ce fait, il y a lieu de revoir l'aménagement des combles et de ne conserver que la lucarne en façade arrière, constituant un impact moins significatif au sein de l'environnement bâti et de l'espace public;
  - par ailleurs la proportion entre les pleins et les vides, au niveau de la lucarne arrière est peu étudiée et doit être revue ;
  - en effet, une large bande pleine est prévue pour l'intégration d'une armoire de rangements et peut être mieux étudiée par rapport au vitrage, en réduisant le gabarit de cette lucarne ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - le jardin reste inchangé;
  - les modifications au niveau de la zone de recul ne sont pas acceptables, considérant qu'elle ne répondent pas à la volonté de l'article 11 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme de proposer des jardinets plantés;
  - de ce fait, il y a lieu de conserver la zone engazonnée, telle qu'existante, tout en maintenant la haie à l'alignement afin de limiter toute accessibilité pour les véhicules, en dehors de l'accès carrossable vers le garage ;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - l'habitation conserve le garage existant pour un véhicule;

- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
  - la citerne d'eau de pluie d'une capacité de 10m<sup>3</sup> est implantée au niveau de la zone de recul;
  - afin de garantir la perméabilité de cette zone de recul, il y a lieu de placer cette citerne sous l'emprise de l'accès carrossable ;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
  - l'utilisation du PVC, matériau peu pérenne, ne rentre pas dans les conduites écologiques actuelles et à terme il y a lieu de proposer de restituer des menuiseries en bois;
  - de ce fait, il y a lieu d'indiquer au niveau des plans, que lors d'un prochain remplacement de châssis, ceux-ci seront restitués en bois et dont le dessin est conforme à la situation originelle;
  - considérant que la lucarne en façade arrière, est non visible depuis l'espace public, le matériaux choisi est non soumis à permis d'urbanisme mais il est souhaitable que du bois soit maintenu au niveau de l'ensemble des façades ;

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

- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) :
  - bien que la rehausse induise un dépassement par rapport à la ligne de faîte des toitures du groupe de 5 maisons, il est fort probable que dans un avenir proche, les autres habitations prévoient également des rehausses afin d'isoler les toitures, conformément aux volontés écologiques actuelles et que la ligne de faîte soit restituée à court ou moyen terme;
  - le précédent, est de ce fait, envisageable et la dérogation acceptable;
  - d'autant plus que la rehausse est d'une dizaine de centimètres et qu'elle n'est pas susceptible de porter préjudice ou de quelconques nuisances pour les biens environnants;

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

- conserver l'aire engazonnée au niveau de la zone de recul telle qu'en situation existante de droit tout en maintenant la haie à l'alignement afin de limiter l'accessibilité des véhicules sur la parcelle;
- renoncer à la lucarne en façade avant, quitte à revoir l'aménagement intérieur en conservant le 1<sup>er</sup> étage tel qu'existant et en proposant un espace parental au niveau des combles, avec salle-de-bain et espace du bureau privatif;
- réduire le gabarit de la lucarne arrière et revoir ses proportions ;
- déplacer la citerne de récupération des eaux pluviales sous l'emprise de l'accès carrossable ;
- indiquer au niveau des plans, que lors d'un prochain remplacement de châssis, ceux-ci seront à restituer en bois et dont le dessin est conforme à la situation originelle;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé;
- d'être accessoires en ce qu'il ne s'agit d'aménagements extérieurs et intérieurs et de matériaux de châssis;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la zone de recul doit proposer un aménagement paysager qualitatif, en ce que les matériaux de façades doivent répondre à des dispositions environnementales et en ce que l'impact des modifications d'aménagement intérieur ne peuvent constituer d'impact significatifs et préjudiciables pour l'ensembles des habitations d'un même groupe;

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

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

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

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

**Avis FAVORABLE** unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au règlement régional d'urbanisme, 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 30/11/2022**  
**objet n° 09**

**Dossier 16-46556-2022 - Enquête n° 198/2022**

**Demandeur : Monsieur Barnabé Janssen**

**Situation : Avenue Coghen 11**

**Objet : mettre en conformité la construction d'une annexe, le remplacement des menuiseries extérieures et l'aménagement d'une aire de stationnement en zone de recul; projet d'aménagement d'une terrasse sur la toiture plate de l'annexe précitée**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46556-2022 introduite, en date du 05/07/2022, par Monsieur Barnabé Janssen;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité la construction d'une annexe, le remplacement des menuiseries extérieures, et l'aménagement d'une aire de stationnement en zone de recul; projet d'aménagement d'une terrasse sur la toiture plate de l'annexe précitée sur le bien sis avenue Coghen 11;

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

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
  - non-respect de l'article n°11 - aménagement de la zone de recul en espace de stationnement;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 31/10/2022 au 14/11/2022 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 :**

05/07/2022 : dépôt de la demande;

19/08/2022 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

08/09/2022 : réception des compléments;

08/09/2022 +1j (24/10/2022) : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

17/10/2022 : accusé de réception d'un dossier complet;

31/10/2022 au 14/11/2022 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

30/11/2022 : séance publique de la Commission de concertation;

**MOTIVATION DE L'ACTE**

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est principalement composé de maisons d'habitation implantées en ordre fermé et en retrait par rapport à l'alignement. Un commerce vient fermer l'ilot du côté de la chaussée d'Alseberg;
- La maison d'habitation unifamiliale faisant l'objet de la demande présente un gabarit R + 2 + toiture à versants, et une annexe sur un niveau à l'arrière. L'immeuble voisin de gauche (n° 13) est plus haut et plus profond en mitoyenneté, tandis que la maison voisine de droite est plus haute en mitoyenneté, mais plus profonde en maintenant en retrait. De ce fait le bien faisant l'objet de la demande est relativement enclavé;

- La façade principale de l'immeuble présente de belles qualités patrimoniales, tandis que la façade arrière présente très peu de qualités;
- Le jardin paysager est orienté à l'Ouest;
- La zone de recul a été imperméabilisée et aménagée en espace de stationnement;

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

- La présente demande concerne d'une part la régularisation d'une ancienne infraction urbanistique et, d'autre part, la création d'une terrasse sur la toiture plate de l'annexe côté jardin;
  - Infraction urbanistique : demande de régularisation annexe :
    - La situation « de fait » du rez-de-chaussée de cette maison unifamiliale diverge de la dernière situation de droit (permis de 1941). En effet, le permis d'urbanisme déposé en 1941 prévoyait une extension du volume bâti sur seulement la moitié de la largeur de la parcelle, l'autre moitié étant occupée par une terrasse couverte d'une toiture de verre de type véranda. Dans les faits, cette terrasse couverte a été incluse dans le volume protégé de l'habitation, et ce, depuis au moins 1977. En effet, en analysant les données à disposition, on observe que :
      - les Orthoplans antérieurs à 1977 sont inexploitable (trop basse résolution) pour déterminer la présence de l'annexe dans son état actuel;
      - l'Orthoplan de 1977 marque la présence de l'annexe sur toute la largeur de la parcelle. Celle-ci se devine par la continuité de l'ombre portée du voisin sur la toiture plate;
      - Les Orthoplans de 2009 et ultérieurs ne laissent aucun doute;
      - Par ailleurs, les différentes versions des plans de cadastre montrent un plan-masse bâti sur toute la largeur de la parcelle;
    - Les plans de rez-de-chaussée de la « situation projetée » joint à cette demande reprennent la situation actuelle. Cette situation fait l'objet d'une demande de régularisation;
    - Pour motiver cette demande, il y a lieu de partir des constats suivants :
      - Par rapport au titre 1 du RRU et compte tenu du profil mitoyen n°13, cette situation de fait ne déroge pas aux règles concernant la hauteur et la profondeur des bâtisses;
      - Par rapport au titre 2 du RRU, la configuration « de fait » place le rez-de-chaussée dans la typologie classique des maisons Bruxellois à trois pièces en enfilade avec une pièce centrale (ici la salle à manger) qui bénéficie seulement d'une lumière de second jour (ici, depuis la cuisine). Hormis cette conséquence l'infraction ne porte pas préjudice au bon aménagement des lieux, ni en termes de surface, de hauteur sous plafond ou de vis-à-vis;
      - Le projet gagne en qualité d'habitabilité grâce aux éléments de fait suivants : présence au rez de chaussé d'un WC séparé, d'un local poubelle et d'un espace pour trois vélos. Au premier étage, présence d'un grand salon et d'un bureau.
      - Les surfaces habitables minimum au sens du titre 2 du RRU sont respectées;
  - Infraction urbanistique : demande de régularisation - Châssis façade avant :
    - Lors d'une intervention ultérieure, les maîtres d'ouvrage ont procédé au remplacement des châssis de la façade avant par des châssis doubles vitrage performants en bois mouluré. La division initiale et les cintrages ont été respectés. Dans un souci d'harmonie avec le contexte, la maîtrise d'ouvrage a choisi le même RAL que les châssis du bâtiment n°15 (gris foncé);
  - Nouvelle terrasse sur la toiture de l'annexe :
    - Partant du constat que le jardin actuel est encaissé et ne bénéficie que de très peu d'ensoleillement, la maître d'ouvrage souhaite réaliser une terrasse accessible sur la toiture de l'annexe pour profiter du soleil d'après-midi et début de soirée;
    - La toiture sera divisée en 3 espaces (terrasse/bac planté/ végétation rase en graminées) permettant une organisation paysagère harmonieuse et le respect des règles de vis-à-vis par rapport aux bâtiments voisins. Ainsi :
      - L'espace « terrasse » sera la zone accessible de la toiture. On y accède depuis le bureau situé au 1er étage après transformation de la fenêtre en porte-fenêtre;
      - L'espace « bac planté » comportera 4 bacs de plantation mélangeant des plantes d'ornementation, des herbes aromatiques et un petit potager bien ensoleillé. La largeur et la hauteur des bacs (70 par 110cm) permettront un entretien facile de l'ensemble des espaces planté. Les bacs feront également office de garde-corps pour respecter la distance de recul de 1,90 m par rapport au voisin n°9;

- Enfin, l'espace « végétation rase » constituera une bande de recul le long du mur mitoyen n°9 et le long de la façade de l'annexe. Le type de végétation, les graminées, demande peu d'entretien et est de très faible hauteur. Cet espace permettra :
  - de contrôler l'état des remontées d'étanchéité et des avaloirs d'eaux pluviales à tout moment et sans obstacle;
  - de réduire la largeur des bacs de plantation à 60cm pour éviter les zones de plantation en bac non accessible à portée de bras (problème d'entretien et d'ergonomie);
  - De contribuer à la temporisation du rejet des eaux pluviales dans le réseau public;

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

- La demande tend à mettre en conformité des transformations apportées à la demande et s'intégrant au cadre bâti environnant;
- La zone de recul a été fortement imperméabilisée ce qui nuit à la lisibilité de la continuité paysagère des aménagements paysagers des perspectives de l'avenue;

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

- en matière de programme :
  - la nomenclature de la maison unifamiliale est conservée et ses qualités d'habitabilité sont améliorées de par une meilleure accessibilité au jardin;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - l'extension s'inscrit dans les gabarits des constructions voisines;
  - la terrasse projetée sur la toiture plate de cette extension s'implante le long du mur mitoyen d'héberge de gauche, et maintient une bonne distance non accessible du côté de la maison de droite. Elle permet aux occupants, vu la configuration des lieux, de bénéficier d'un espace extérieur ensoleillé;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - le jardin paysagers est conservé;
  - la zone de recul a été imperméabilisée et aménagée en espace de stationnement, ce qui va à l'encontre des objectifs tant Communaux que Régionaux en la matière;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - le projet propose d'aménager un local pour 3 vélos à l'entrée de la maison (rez-de-chaussée);
- 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;
- en matière d'aspects patrimoniaux :
  - le remplacement des châssis en façade avant s'est opérée en conservent leurs caractéristiques patrimoniales, et leur teinte foncée nuancée permet de maintenir la lecture de leurs détails;

**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.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul) :
  - La zone de recul a été entièrement imperméabilisée afin d'y aménager un espace de stationnement, ce qui nuit à la lecture paysagère des perspectives de la rue, et ne peut dès lors se concevoir comme tel;

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

- Supprimer le stationnement en zone de recul, y prévoir des aménagements paysagers pérennes et de pleine terre, et planter une haie à l'alignement;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que les aménagements proposés peuvent s'envisager dans une certaine mesure;
- d'être accessoires en ce que le projet sera davantage intégré à son environnement tant bâti que paysager;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite;
- de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite;

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

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

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

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

**Avis FAVORABLE** unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec refus de dérogations au règlement régional d'urbanisme, article n°11 - 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 30/11/2022**  
**objet n° 10**

**Dossier 16-46652-2022 - Enquête n° 202/22**

**Demandeur : Monsieur Dominique DISSAUX et Madame Marcella QUADRIO**

**Situation : Rue Emile Lecomte 21**

**Objet : mettre en conformité la construction d'une annexe et d'un abri de jardin en fond de parcelle**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46652-2022 introduite, en date du 09/09/2022, par Monsieur Dominique DISSAUX et Madame Marcella QUADRIO;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité la construction d'une annexe et d'un abri de jardin en fond de parcelle sur le bien sis rue Emile Lecomte 21;

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

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

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

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

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
  - non-respect de l'article n°4 - profondeur qui prescrit "ne pas dépasser une profondeur égale aux trois quarts de la profondeur du terrain mesurée, hors zone de recul, dans l'axe médian du terrain", en ce que la parcelle est bâtie sur toute la profondeur;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 31/10/2022 au 14/11/2022 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

09/09/2022 : dépôt de la demande;

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

31/10/2022 au 14/11/2022 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

30/11/2022 : séance publique de la Commission de concertation;

**MOTIVATION DE L'ACTE**

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat en ordre continu, formé principalement de maisons unifamiliales mitoyennes de gabarit R+1+T;
- La maison unifamiliale sur laquelle porte la demande fait partie d'un ensemble de petites maisons ouvrières de gabarit R + 1 + Toiture à versants;
- Il n'a pas été retrouvé aux archives de permis concernant sa construction ou d'éventuelles transformations, cependant, au regard du reportage photographique du site web Bruciel, il peut être constaté que la maison ainsi qu'un volume séparé en fond de parcelle datent à moins du début du siècle et qu'une annexe à toiture à versants a été construite entre 1996 et 2004 et que la partie de jardin, entre le volume arrière et la limite de parcelle, a été couverte entre 2004 et 2012;
- Les maisons mitoyennes ainsi que la plupart des maisons environnantes, comportent également des annexes et des volumes d'atelier en fond de parcelle;

- Le fond de la parcelle est en mitoyenneté avec le Jardin du Chat, couvert par le PPAS n°54;

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

- Le programme prévoit de mettre en conformité ces diverses extensions;

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

- Considérant qu'il n'existe pas de plans, ni de preuves de la situation existant de droit et au regard de l'historique de cette parcelle, dont preuve au niveau du reportage photographique de Bruciel, il peut être considéré que le corps de bâti principal ainsi que le volume arrière d'atelier et de rangements, constituent la situation de droit;
- Les seuls éléments à mettre en conformité, et visibles dans le temps, sont l'annexe arrière à toiture en pente ainsi que la couverture entre le volume arrière et la limite de parcelle;
- Ainsi, l'annexe construite avant 2000, peut en soi faire l'objet d'une régularisation simplifiée en application de l'article 330§3 du CoBAT alors que la couverture en fond de parcelle, qui date d'après 2004 est soumise aux mesures particulières de publicité en raison de son impact sur l'intérieur d'ilot et de sa non-conformité au Règlement Régional d'Urbanisme;

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

- en matière de programme :
  - L'habitation conserve un programme de maison unifamiliale;
  - L'annexe est composée de larges baies et de fenêtres de toit, ce qui permet de garantir un apport en éclairage suffisant au sein des espaces habitables;
  - L'affectation des volumes arrière en intérieur d'ilot, doit rester de l'atelier et accessoire au logement du bâtiment principal ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - Le jardin, entre les deux volumes et la terrasse, reste largement végétalisé;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
  - La façade avant reste inchangée;

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

- application de la prescription générale n°0.6 du plan régional d'affectation du sol, en matière d'actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'ilot et dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) :
  - le volume existant se termine à environ 4m du fond de la parcelle;
  - ce volume a été prolongé par une toiture plate, permettant d'aménager un abri jardin de 15,60m<sup>2</sup>;
  - celui-ci reste limité au rez-de-chaussée et n'a nécessité aucune rehausse de mitoyenneté, conformément au PPAS n°54 Quartier Le Chat;
  - une bande latérale de pleine terre a été maintenue mais cette surface reste insuffisante;
  - en effet l'annexe en plus de l'abri jardin ont diminué la surface perméable de 21% avec un total d'uniquement 31% de pleine terre;
  - cependant, il y a lieu de considérer que cette parcelle jouxte de nombreuses parcelles dont la surface de pleine terre reste importante ainsi que le Jardin du Chat couvert par un PPAS qui n'autorise en aucun cas des constructions et que de ce fait, cet ilot comporte une surface conséquente de pleine terre profitable à toutes les parcelles;
  - de ces faits, la couverture de l'abri jardin en fond de parcelle, peut être acceptable et la dérogation accordée;
  - il est cependant à noter, qu'il y a lieu de prévoir une compensation par rapport à cette augmentation de l'emprise et de la surface imperméable, en prévoyant un système de récupération des eaux pluviales sur les toitures des volumes arrière, avec infiltration et récupération du trop-plein pour l'arrosage ou besoins domestiques ;

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

- installer un système de récupération des eaux pluviales avec infiltration et réemploi du trop-plein pour les besoins d'arrosage ou domestique ;

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

**Avis FAVORABLE unanime** de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, avec octroi de dérogations au règlement régional d'urbanisme, article n°4.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 30/11/2022**  
**objet n° 11**

**Dossier 16-46566-2022 - Enquête n° 201/2022**  
**Demandeur : Monsieur Louis De Poortere**  
**Situation : Avenue des Narcisses 5**  
**Objet : transformer et agrandir une villa unifamiliale**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46566-2022 introduite en date du 05/07/2022 par Monsieur Louis De Poortere;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à transformer et agrandir une villa unifamiliale sur le bien sis avenue des Narcisses 5;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°48bis&ter QUARTIER SUD-EST, approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10/06/1993 et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
  - non-respect de l'article n°1.2 qui prescrit "densité - les rapport plancher/sol (P/S) est limité à 0.30", en ce que le projet prévoit un P/S de 0.33;
  - non-respect de l'article n°1.3 qui prescrit "implantation - l'occupation du sol est limitée à : - hors sol 1/6 de la superficie nette de la parcelle", en ce que le projet prévoit une emprise au sol de 222m<sup>2</sup>(suivant l'annexe 1 fournie dans le dossier), alors que le PPAS autorise 193m<sup>2</sup> maximum;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 31/10/2022 au 14/11/2022 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *crainte par rapport à l'implantation de la pompe à chaleur de la piscine : nuisance sonore...*;

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

05/07/2022 : dépôt de la demande;

29/08/2022 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

20/09/2022 : réception des compléments;

21/10/2022 : accusé de réception d'un dossier complet

31/10/2022 au 14/11/2022 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

30/11/2022 : séance publique de la Commission de concertation;

**CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES**

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

- l'avis du Service Vert sollicité en date du 21/10/2022 et émis le 28/11/2022 :

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

**Arbres à haute-tige :**

*Modalités :*

- *Le projet d'aménagement comprend l'abattage d'un arbre de haute-tige de 35 cm de circonférence et donc soumis a permis selon les prescriptions générales du PPAS 48 Ter. L'abattage de ce sujet semble excessif compte tenu de l'espace disponible pour implanter une piscine sur le terrain, il convient donc de réduire, réorienter ou déplacer la piscine prévue afin de n'abattre aucun arbre du site.*

- *Le projet d'aménagement prévoit la replantation de 3 arbres de haute-tige. Le Service Vert impose que la force de ces replantations soit de 10/12 cm de circonférence à la plantation. Le Service Vert impose également de favoriser des essences participant activement à la biodiversité locale comme des plantes nectarifères, pollinifères, fructifères et/ou offrant des abris à la faune locale (petits rongeurs, oiseaux, insectes etc.). Le choix des essences d'arbres à haute-tige se fera principalement sur base des espèces reprises à « l'Atlas de la Flore Belge et Luxembourgeoise » ou via les listings de plantes recommandées en Région de Bruxelles-Capital (édités par Bruxelles Environnement et Natagora), dont est extrait le résumé ci-après : Aulne, Bouleau, Cerisier, Charme, Châtaignier, Chêne, Cognassier, Erable, Frêne, Marronnier, Merisier, Noyer, Orme, Peuplier, Pommier, Poirier, Saule, Sorbier, Tilleul, etc.*
- *Ces replantations sont à effectuer au plus tard dans les 10 mois suivant la fin du gros œuvre du chantier et la finalisation des fosses de plantation, en respectant les distances légales de recul, entre début novembre et fin mars.*

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

##### *Modalités :*

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

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

##### *Modalités :*

- *Les plantations en zone de recul devront être implantées et entretenues dans l'optique de ne pas empêcher l'accès à l'espace public, de ne pas menacer la sécurité des passants et de ne pas entraver le fonctionnement des infrastructures d'intérêt public comme les câbles, l'éclairage public, les conduites aériennes ou souterraines, les plantations communales, etc.;*
- *l'avis du Service Technique de la Voirie sollicité en date du 21/10/2022 et sera rendu en cours de procédure;*

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

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

- *La maison d'habitation sur laquelle porte la demande est implantée en ordre ouvert, au sein d'un îlot verdoyant;*
- *La maison présente un gabarit R+1+Toiture à versants pour le corps de maison principal et R+1+Toiture plate pour l'extension construite en façade arrière;*
- *Le garage est implanté en fond de parcelle (le long de la mitoyenneté de droite) ce qui engendre une pénétration de l'automobile en intérieur d'îlot;*
- *Le terrain présente une déclivité certaine et les pièces de vie sont donc en surplomb de 1,70m par rapport au jardin arrière;*
- *Cette maison qui du début du siècle dernier (pas d'archives) a fait l'objet d'une extension en façade arrière en 1932 (PU n°16-7358-1932) et la parcelle a accueilli la construction d'un garage en 1952 (permis d'urbanisme n°16-16107-1952) dans le fond de la parcelle du côté droit;*

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

- *La suppression de l'extension en façade arrière;*
- *L'agrandissement de la maison par la construction d'une grande extension en façade arrière (au sous-sol, au rez-de-chaussée et au 1<sup>er</sup> étage);*
- *La construction d'une terrasse surélevée par rapport au jardin et en contact avec les pièces de vie;*
- *La rehausse de la toiture en vue de l'isolation de celle-ci;*
- *L'isolation des façades par l'extérieur;*
- *Le remplacement des châssis;*
- *La transformation du garage en abri de jardin, atelier et la suppression de l'accès carrossable en fond de parcelle;*
- *L'aménagement d'emplacements en zone de recul;*
- *L'abattage d'arbres;*
- *La construction d'une piscine de 48m<sup>2</sup>;*

##### **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 très grand séjour en communication avec une terrasse donnant accès au jardin;*



- une cuisine ouverte sur les pièces de vie et le jardin;
- des chambres supplémentaires à une famille composée de 6 personnes;
- un bon confort thermique à l'ensemble de l'enveloppe bâtie;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - le projet propose de conserver la typologie de la maison existante et propose un gabarit général qui correspond au bâti existant avoisinant;
  - cependant le projet déroge à la densité et à l'emprise au sol, ce qui ne peut s'envisager car présente une donnée essentielle du PPAS : il y a lieu de revoir les superficies souhaitées à la baisse tout en conservant le programme dans sa globalité;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - le projet propose la plantation de 3 fruitiers et l'abattage d'un pommier sauvage pour l'implantation de la piscine et l'abattage de deux noisetiers pour les emplacements de parcage;
  - il y a lieu de se conformer à l'avis du service vert : « Le projet d'aménagement comprend l'abattage d'un arbre de haute-tige de 35 cm de circonférence et donc soumis à permis selon les prescriptions générales du PPAS 48bis&ter. L'abattage de ce sujet semble excessif compte tenu de l'espace disponible pour planter une piscine sur le terrain, il convient donc de réduire, réorienter ou déplacer la piscine prévue afin de n'abattre aucun arbre du site»;
  - Le PPAS impose également en zone de recul ceci : « Les plantations à hautes tiges sont obligatoires à raison d'un arbre à haute tige par 25 m<sup>2</sup> et cela sur une partie qui ne pourra être inférieure à 3/5 de la superficie totale de la zone. » : il y a lieu de s'y conformer et de fournir un plan d'implantation modifié;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - le projet propose une nette amélioration par rapport à la situation existante en supprimant l'accès carrossable en intérieur d'ilot;
  - le projet propose l'aménagement de deux emplacements en zone de recul. Le PPAS 48bis&ter permet cela. En effet : « 12.0 ZONES DE REcul : La zone de recul est une zone d'une profondeur de 5m minimum (8m en cas de lotissement) de l'alignement au front de bâtisse côté voirie, exclusivement destinée à recevoir un aménagement paysager, à l'accès des entrées particulières, au chemin carrossable et l'aire de manœuvre. Ces chemins d'accès, aire de manœuvre et de parking, seront exécutés en matériaux perméables tels que dolomie, gravier, blocs gazonnés, klinkers,..., à l'exclusion de tout revêtement de béton ou d'asphalte. »;
  - le projet prévoit une zone plus profonde et recouverte de pavés de porphyre (à joints perméables) : il y a lieu de limiter la profondeur de la zone prévue pour le parking dans les 5m de la zone de recul et de limiter les stationnements à deux véhicules ;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
  - le service Technique de la Voirie n'a pas encore remis son avis mais le projet devra s'y conformer le cas échéant;
- en ce qui concerne la piscine :
  - la demande d'implanter une piscine peut s'envisager car celle-ci se conforme à la fonction récréative autorisée en zone de jardin;
  - l'usage d'une piscine dans ce jardin n'est pas susceptible d'occasionner des troubles anormaux de voisinage;
  - cependant, il y a lieu de diminuer ou de déplacer celle-ci de manière à ne pas abattre d'arbres et de manière à respecter l'occupation du sol maximale autorisée dans la zone;
  - la puissance de la pompe à chaleur de 18KWh : il y a lieu d'introduire une déclaration de classe 3 (prendre contact avec le service [permisenvironnement@uccl.brussels](mailto:permisenvironnement@uccl.brussels) si nécessaire) et prévoir de répondre aux normes acoustiques en vigueur en région Bruxelloise (soit placer un caisson acoustique si la pompe à chaleur est placée à l'extérieur ou la placer dans l'atelier) ;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
  - le souhait d'améliorer les performances énergétiques de la maison est une démarche écologique à encourager;
  - la maison étant en briques peintes en blanc, la mise en place d'une brique peinte en blanc sur isolant permet de conserver l'aspect général de la construction;
  - le projet prévoit le remplacement des châssis (bleus) par des châssis en bois mais la teinte n'est pas précisée : il y a lieu de préciser la teinte de ceux-ci et de privilégier une teinte conforme à celle des maisons du début du siècle dernier.

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

En ce qui concerne le motif d'enquête pour la dérogation à un PPAS et le non-respect de l'article n°1.2 qui prescrit "densité - les rapport plancher/sol (P/S) est limité à 0.30" :

- le projet prévoit un P/S de 0.33;
- cette dérogation est trop importante et ne peut pas s'envisager;
- en effet, la densité est une donnée essentielle du PPAS et celle-ci doit être respectée afin de conserver un habitat dans la verdure qui reste mesuré;

En ce qui concerne le motif d'enquête pour la dérogation à un PPAS et le non-respect de l'article n°1.3 qui prescrit "implantation - l'occupation du sol est limitée à : - hors sol 1/6 de la superficie nette de la parcelle" :

- le projet prévoit une emprise au sol de 222m<sup>2</sup> (selon l'annexe 1), alors que le PPAS autorise 193m<sup>2</sup> maximum;
- le projet ne peut pas dépasser 193m<sup>2</sup> au sol et ce compris la superficie de la piscine : il y a lieu de fournir une note de calcul plus précise et de modifier le projet de manière à ne pas déroger à cette prescription;

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

- Diminuer la superficie bâtie hors-sol de manière à limiter le P/S à 0,30;
- Proposer un projet dont l'occupation du sol (piscine comprise) ne dépasse pas les 193m<sup>2</sup> autorisé par le PPAS : fournir une note de calcul plus précise du projet modifié (occupation du sol de la maison + piscine);
- Réduire, réorienter ou déplacer la piscine prévue afin de n'abattre aucun arbre à hautes tiges;
- Revoir l'aménagement de la zone de recul afin de se conformer au prescrit du PPAS :
  - limiter la profondeur de la zone prévue pour les emplacements de stationnement à l'air libre dans les 5m de la zone de recul;
  - limiter la zone de stationnement à deux véhicules;
  - prévoir la plantation d'un arbre à haute tige par 25 m<sup>2</sup>;
- Prévoir des menuiseries en bois de teinte conforme aux teintes des maisons du début du siècle dernier (vert, bleu etc) : insérer une légende au sein des plans déposés;
- introduire une déclaration de classe 3 pour l'installation de la pompe à chaleur (prendre contact avec le service [permisenvironnement@uccl.brussels](mailto:permisenvironnement@uccl.brussels) si nécessaire)
- répondre aux normes acoustiques en vigueur en ce qui concerne la pompe à chaleur : soit placer un caisson acoustique autour de celle-ci si elle est placée à l'extérieur, soit la placer dans l'atelier/abri de jardin existant ;
- se conformer aux conditions du service technique de la voirie le cas échéant;

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 principalement que des réductions de superficies;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le projet modifié doit davantage se conformer au PPAS dans lequel il s'inscrit;

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

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

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

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

**Avis FAVORABLE unanime et conditionnel** de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec refus de dérogations au plan particulier d'affectation du sol - 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 30/11/2022**  
**objet n° 12**

**Dossier 16-46371-2022 - Enquête n° 205/22**

**Demandeur : S.R.L. MAGELLAN & CIE c/o Monsieur Thierry Vanderhoeven**

**Situation : Chaussée de Waterloo 1126 - 1128**

**Objet : modifier partiellement l'utilisation d'une surface commerciale**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46371-2022 introduite, en date du 15/03/2022, par la S.R.L. MAGELLAN & CIE c/o Monsieur Thierry Vanderhoeven;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à modifier partiellement l'utilisation d'une surface commerciale sur le bien sis chaussée de Waterloo 1126 - 1128;

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

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

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

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

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

que la demande est régie par les articles du RCU et déroge aux articles n° 22§3 et 23§1;

**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 Règlement communal d'urbanisme relatif aux enseignes et à l'embellissement des noyaux commerciaux, approuvé par le Conseil communal le 26/05/2011, en vigueur depuis le 11/10/2012, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
  - non-respect de l'article n°22 §3 - intégration et aspect qui prescrit "le placement des dispositifs est interdit sur ou devant les éléments architectoniques qui font saillie sur le plan de la façade et à moins d'un mètre de tout balcon, oriel ou bretèche", en ce que l'enseigne parallèle à la façade, au-dessus de la devanture est positionnée à cheval sur un éléments architectonique de la façade;
  - non-respect de l'article n°23§1 - dispositifs perpendiculaires à la façade qui prescrit "ils ne peuvent dépasser le niveau de l'allège des fenêtres du 1<sup>er</sup> étage", en ce que le dispositif d'enseigne perpendiculaire à la façade est située à la même hauteur que les baies du 1<sup>er</sup> étage;
  - 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 31/10/2022 au 14/11/2022 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

15/03/2022 : dépôt de la demande;

27/04/2022 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

25/10/2022 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;

31/10/2022 au 14/11/2022 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

30/11/2022 : séance publique de la Commission de concertation;

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

Vu l'avis du SIAMU a été sollicité;

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° 1126-1128, construit dans les années 1960, suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-24319-1965, sur lequel porte la demande, est implanté à l'alignement et en mitoyenneté sur la gauche;
- Le rez-de-chaussée est occupé par une surface commerciale et les étages comportent des logements;
- Initialement le sous-sol comportait, en plus des espaces de réserves accessoires au commerce, 10 emplacements de parking, dont une partie été annexée, en situation de fait pour des locaux de stockages attenants à la surface commerciale;
- La surface commerciale, d'environ 250 m<sup>2</sup> s'étend sur l'ensemble du rez-de-chaussée, hors accès vers le parking souterrain et 1 emplacement de parking pour le commerce;
- Actuellement, cette surface comporte actuellement un magasin de vélo;
- L'immeuble mitoyen de gauche, comporte également un rez commercial et des logements aux étages;
- Le bâtiment situé à droite comporte le long de la mitoyenneté un accès carrossable vers un parking attenant au restaurant du rez-de-chaussée;

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

- Le programme prévoit de changer partiellement l'utilisation de la surface commerciale initiale de 250m<sup>2</sup> :
  - 100m<sup>2</sup> au rez-de-chaussée pour un espace de café avec débit de boissons accessoire à l'affectation commerciale principale;
  - 14 m<sup>2</sup> au rez-de-chaussée pour un atelier de production artisanal (réparation de vélos);
  - 34m<sup>2</sup> au sous-sol pour un atelier de production artisanal (réparation de vélos), non accessible au public;
- Par ailleurs, la demande porte également sur le placement d'enseignes en façade avant;

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

- Les actes et travaux projetés sont minimes et n'impliquent aucune modification structurelle;
- La demande s'inscrit dans une volonté globale d'améliorer le service des commerces de proximité, de proposer des espaces de détente et de rencontre autour d'un concept global écologique visant la mobilité douce et durable;
- Cependant, l'annexion d'emplacements de parking au sous-sol, pour des espaces de stockage pour le commerce, doit également être mise en conformité;
- L'immeuble comporte 10 logements et son parking a été diminué de moitié, ne laissant plus qu'environ 5 emplacements;
- Considérant qu'il n'est pas possible de dater cet état de fait et que la chaussée de Waterloo est largement desservie par de nombreuses lignes de transports en communs et des bus vicinaux, l'aménagement du sous-sol tel qu'existant peut être maintenu;

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogations au Règlement communal d'urbanisme relatif aux enseignes et à l'embellissement des noyaux commerciaux, approuvé par le Conseil communal le 26/05/2011, en vigueur depuis le 11/10/2012, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
  - article 22 §3 :
    - le placement d'une enseigne parallèle à la façade au niveau de l'élément architectural, implique un décrochement important afin de reprendre l'alignement du registre supérieur;

- par ailleurs, le placement de cette enseigne à cheval entre la devanture et le registre supérieur de logements, induit un déséquilibre au niveau de la proportionnalité et la rigueur initiale et originelle de la façade;
- actuellement l'enseigne consiste en un lettrage au niveau de la vitrine commerciale et suffit amplement à sa lecture, d'autant plus que la demande prévoit également le placement d'une enseigne perpendiculaire;
- article 23 §1 :
  - le premier étage étant attribué au logement, il ne peut être acceptable qu'une enseigne perpendiculaire grève la visibilité des baies;
  - cette enseigne peut être réduite en hauteur et installée au niveau de la devanture uniquement, pour autant qu'il soit maintenu une hauteur de 2,70m sous l'enseigne par rapport au niveau du trottoir peut être réduite en hauteur et positionnée au niveau de la devanture
- 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;
  - Il ne s'agit pas d'un commerce de type HoReCa (débit de boisson), la surface est utilisée uniquement pour un espace de type Coffee Corner avec places assises restant l'accessoire de l'affectation commerciale principale ;
  - la surface dédiée au débit de boisson, de type coffee corner, est située au rez-de-chaussée, au sein de la surface commerciale existante et les horaires dépendent des heures d'ouverture du magasin;
  - cette surface reste limitée et en aucun cas, la totalité de la surface commerciale ne pourra être affectée en commerce de type HoReCa (débit de boisson, bar de nuit, restaurant, etc.) ;
  - d'ailleurs l'espace tel qu'aménagé ne propose aucune cuisine ;
  - l'aménagement de cette surface, ne modifie pas l'accessibilité vers les logements et ne nécessite aucun aménagement extérieurs;

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

- limiter la pose d'enseignes parallèle à la façade uniquement au niveau du soubassement ou y renoncer en se limitant au lettrage existant sur la vitrine commerciale;
- déplacer l'enseigne perpendiculaire à la façade au niveau du soubassement et limiter sa hauteur afin de garantir une hauteur libre, entre le bas de l'enseigne et le niveau du trottoir, d'au moins 2,70m, tel que prévu par le Titre VI du Règlement Régional d'Urbanisme concernant les enseignes et par le Règlement Communal d'Urbanisme relatif aux enseignes commerciales et à la revalorisation des noyaux commerciaux;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé;
- d'être accessoires en ce qu'il ne s'agit que de positions ou dimensions d'enseignes
- de supprimer des dérogations de la demande telle qu'introduite en ce que la pose d'enseignes doit se conformer autant au Titre VI du Règlement Régional d'Urbanisme qu'au Règlement Communal d'Urbanisme relatif aux enseignes commerciales et à la revalorisation des noyaux commerciaux;

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

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

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

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

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

- elle répond aux critères de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 29/01/2004 relatif aux permis d'urbanisme à durée limitée limite la validité, en ce qui concerne les enseignes, à 9 ans;

**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 30/11/2022**  
**objet n° 13**

**Dossier 16-46590-2022 - Enquête n° 196/2022**

**Demandeur : Monsieur et Madame Olivier Martins et Caroline Poire**

**Situation : Avenue du Beau-Séjour 47**

**Objet : diviser une maison unifamiliale en deux unités de logement répartis en un duplex et un triplex**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46590-2022 introduite, en date du 20/07/2022, par Monsieur et Madame Olivier Martins et Caroline Poire;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à diviser une maison unifamiliale en deux unités de logement répartis en un duplex et un triplex sur le bien sis avenue du Beau-Séjour 47;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) N° 51 - QUARTIER FLORIDE-LANGEVELD - approuvé par Arrêté Royal en date du 15/04/1988, 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) 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 régie par un plan particulier d'affectation du sol :

- application de l'article 188/7 du CoBAT : Mesures Particulières de Publicité requises par le PPAS n° 51 :
  - art. 14.0 du PPAS 51 (Quartier Floride-Langeveld): modification de la situation existante de fait d'un bien situé dans la zone d'intérêt culturel, historique et/ou esthétique du PPAS;

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 le motif suivant :

- application de l'article 333 du CoBAT : demande portant sur un monument ou un ensemble qui ont fait l'objet d'une autorisation de bâtir ou d'une construction antérieure au 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 31/10/2022 au 14/11/2022 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 :**

20/07/2022 : dépôt de la demande;

14/09/2022 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

30/09/2022 : réception des compléments;

14/10/2022 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;

31/10/2022 au 14/11/2022 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

30/11/2022 : séance publique de la Commission de concertation;

**CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES**

Vu l'avis **défavorable** du SIAMU sollicité en date du 14/10/2022 et émis le 27/10/2022 et joint à la demande;

**MOTIVATION DE L'ACTE**

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

- La maison d'habitation unifamiliale est implantée en ordre fermé et en retrait par rapport à l'alignement, le long de l'avenue du Beau-Séjour, non loin du carrefour formé avec la rue du Framboisier;
- L'immeuble se compose d'un volume principal de gabarit rez+2 + toiture à versants, ainsi que d'une annexe sur plusieurs niveaux en façade arrière;

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

- La présente demande a pour objet la transformation d'une maison mitoyenne unifamiliale en deux unités d'appartements;
- La situation existante de la maison fait apparaître ce qui suit :
  - Aménagements intérieurs :
    - Le hall d'entrée donne accès à la cage d'escalier qui distribue l'ensemble des étages de l'immeubles. Le sous-sol abrite les caves et les locaux techniques;
    - Au rez-de-chaussée se retrouvent les pièces de vie organisées en trois pièces en enfilade. La pièce côté jardin donne accès à une cuisine qui se trouve dans l'axe de la travée de la cage d'escalier. On retrouve une pièce de la même surface à l'entresol qui comprend une salle-de-bain;
    - Au premier étage on retrouve la même disposition des trois pièces en enfilade, deux chambres et un dressing. Depuis la pièce côté jardin (chambre) on accède via quelques marches à une salle de bain. La chambre à rue bénéficie elle aussi d'une salle de bain attenante;
    - Au deuxième étage le hall de nuit distribue quant à lui deux chambres et une salle de bain située dans la travée de la cage d'escalier;
    - Les combles abritent les greniers.
  - Aménagement extérieur :
    - On retrouve dans la zone de recul un jardinet et un chemin d'accès qui relie le trottoir à la maison. A l'arrière un palier et un escalier extérieur mènent au jardin;
- Situation projetée : Immeuble de deux logements répartis comme suit :
  - Triplex : Sous-sol (rez-de-jardin) Rez-de-chaussée Premier étage :
    - Aménagements intérieurs :
      - Le triplex est accessible depuis le hall d'entrée des communs de l'immeuble via un sas qui comprend un ascenseur qui distribue l'ensemble des niveaux à l'exception de l'étage sous combles;
      - Une pièce centrale distribue horizontalement le salon côté rue et la salle à manger cuisine côté jardin. Verticalement il donne accès au hall de nuit du premier étage;
      - Depuis l'espace cuisine /salle à manger des escaliers donnent accès au jardin et un espace en souplex salle de jeu/bureau et indirectement la cave et la buanderie;
      - Depuis le palier intermédiaire sur cette zone en double hauteur, on peut accéder à une terrasse qui donne accès au jardin;
      - Au niveau supérieur du triplex (situé au premier étage de l'immeuble) on accède via l'escalier intérieur au logement, ou via un ascenseur, au hall de nuit qui distribue les trois chambres, un wc et une salle de douche. A l'arrière on retrouve deux chambres enfants et à l'avant une suite parentale avec dressing et salle d'eau privative;
  - Duplex : Deuxième étage Troisième étage (combles) :
    - Le palier intermédiaire situé entre le premier et le deuxième étage marque la transition entre la cage d'escalier des communs et l'entrée privative du duplex;
    - Après avoir gravi une volée d'escalier dans le duplex, on arrive sur un hall qui donne accès au wc d'un côté et au séjour de l'autre via le sas ascenseur;
    - Le séjour est organisé avec un salon en façade avant et une cuisine salle-à-manger et buanderie en façade arrière. Depuis cet espace on peut accéder à une petite terrasse privative;
    - Le dernier étage de l'immeuble est l'étage des deux chambres du duplex et de la salle de bain accessible depuis le hall de nuit;
- Techniques :
  - Les techniques seront entièrement rénovées et il sera prévu un système de ventilation de type C et une chaudière individuelle pour chaque appartement;
  - L'ensemble des menuiseries extérieures sont remplacées en double vitrage tout en respectant, en façade avant, le dessin et les divisions d'origine;
  - La façade arrière (plein nord) de l'immeuble est complètement isolée ainsi que les deux toitures (celle à versant et la toiture plate de l'extension);



- Aménagement extérieur :
  - Côté rue :
    - Le jardinet dans la zone de recul est conservé. Les pilastres et la ferronnerie existante sont reconditionnés ainsi que le chemin d'accès entre l'espace publique et la porte d'entrée;
  - Côté jardin :
    - Une nouvelle terrasse privative est créée au niveau intermédiaire entre le rez-de-jardin et le rez-de-chaussée en relation directe avec le jardin privatisé lui aussi pour les occupants du triplex;

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

- Le projet propose la division d'une maison unifamiliale présentant une superficie de près de 300m<sup>2</sup>, en 2 unités de logements présentant de belles qualités d'habitabilité;
- Le projet de rénovation s'inscrit dans les objectifs de développement durable;

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

- en matière de programme :
  - le projet propose l'aménagement de 2 logements conformables répartis en triplex et en duplex, et bénéficiant tant de belles qualités d'habitabilité, que d'espaces extérieurs;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - le projet est contenu dans l'emprise des gabarits existants, dont les proportions sont améliorées;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - le jardin paysager est conservé et sera attribué au logement inférieur triplex;
  - le logement supérieur duplex bénéficiera d'une terrasse sur la toiture plate de l'extension principale et dont les proportions respectent les dispositions du Code civil en matière de vues directes;
  - les aménagements paysagers de la zone de recul sont conservés et renforcés;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - la maison ne dispose pas de garage privatif;
  - le projet aménage un espace pour vélos au sein de la pièce avant au rez bas afin de promouvoir les modes de déplacement actifs. Toutefois il y a lieu d'en améliorer l'accessibilité ;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
  - les infrastructures existantes sont conservées et l'ampleur du projet n'entraîne pas l'application du Règlement Communal d'Urbanisme relatif à la gestion des eaux de pluie;
- en matière d'aspects patrimoniaux :
  - le demande est accompagnée d'un reportage photographique permettant d'apprécier les qualités patrimoniales des espaces intérieurs et de justifier le peu d'impact qu'auront les transformations sur ceux-ci;
  - la façade avant sera rénovée dans un souci de respect de ses qualités patrimoniales;
  - l'implantation de l'ascenseur, faisant l'objet d'un avis défavorable du SIAMU, est peu opportune, car encombre et complexifie la lecture des espaces intérieurs ;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, relatif à l'application de la prescription générale 0.12 du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) :
  - Le projet propose la division d'une maison d'habitation présentant une superficie de près de 300 m<sup>2</sup>, en vue d'y aménager 2 logements confortables, dans un quartier résidentiel et présentant une mixité de typologie de logements;
- 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 PPAS n° 51 - art. 14.0 du PPAS 51 (Quartier Floride-Langeveld): modification de la situation existante de fait d'un bien situé dans la zone d'intérêt culturel, historique et/ou esthétique du PPAS :
  - Le projet apporte peu de modifications à l'enveloppe de la maison et s'inscrit particulièrement dans un souci d'amélioration des proportions de la façade arrière;
  - Les qualités patrimoniales de la façade avant sont conservées;
  - Néanmoins, au vu des qualités patrimoniales de la façade principale de la maison, il y a lieu de prévoir des menuiseries en bois peintes en blanc, et restituer la corniche d'origine ;

**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 demande est accompagnée d'un reportage photographique permettant d'apprécier les qualités patrimoniales des espaces intérieurs et de justifier le peu d'impact qu'auront les transformations sur ceux-ci;
  - la façade avant sera rénovée dans un souci de respect de ses qualités patrimoniales. Néanmoins, au vu des qualités patrimoniales de la façade principale de la maison, il y a lieu de prévoir des menuiseries en bois peintes en blanc, et restituer la corniche d'origine ;

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

- supprimer l'ascenseur intérieur au profit d'une amélioration des qualités spatiales de l'immeuble ;
- prévoir, pour la façade principale, des menuiseries en bois peintes en blanc, et restituer la corniche d'origine ;
- améliorer l'accessibilité du local pour vélos ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que les transformations apportées à la maison peuvent s'envisager dans une certaine mesure;
- d'être accessoires en ce que le projet sera davantage compatible avec son environnement immédiat;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite;

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

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

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

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

**Avis FAVORABLE** unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7 - 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 30/11/2022**  
**objet n° 14**

**Dossier 16-46433-2022 - Enquête n° 199/22**

**Demandeur : Monsieur Mounir Glaoui**

**Situation : Rue Colonel Chaltin 6C**

**Objet : rénover une maison unifamiliale, isoler 3 façades et la toiture par l'extérieur, remplacer l'ensemble des châssis et agrandir des baies**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46433-2022 introduite, en date du 25/04/2022, par Monsieur Mounir Glaoui;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à rénover une maison unifamiliale, isoler 3 façades et la toiture par l'extérieur, remplacer l'ensemble des châssis et agrandir des baies sur le bien sis rue Colonel Chaltin 6C;

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 des annexes contiguës des constructions", en ce que la rehausse due à l'isolation induit une aggravation d'une situation de dépassement en hauteur du bien mitoyen de gauche;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 31/10/2022 au 14/11/2022 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

25/04/2022 : dépôt de la demande;

09/06/2022 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

21/10/2022 : accusé de réception d'un dossier complet;

31/10/2022 au 14/11/2022 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

30/1/2022 : séance publique de la Commission de concertation;

**MOTIVATION DE L'ACTE**

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat en ordre continu formé à la fois de maisons unifamiliales ainsi que d'immeubles à appartements aux gabarits supérieurs;
- La maison unifamiliale sur laquelle porte la demande, de trois façades a été construite en recul, suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-25040-1967;
- Les façades sont en briques de ton blanc avec un soubassement en Pierre blanches et les menuiseries en bois de ton blanc;
- La situation de fait correspond à la situation de droit, tant au niveau des façades que du plan intérieur;
- La maison mitoyenne de gauche a été construite suite à l'octroi du permis de lotir afin de diviser la parcelle du n° 35 avenue Wolvendael et un permis d'urbanisme pour une maison bi-familiale qui est résolument contemporaine et plus basse;
- La parcelle de droite, est le jardin du n°45 avenue Wolvendael;

- Un plan d'alignement de voirie prévoit la remise en place d'un trottoir de ce côté de la rue;
- Le jardin comporte une terrasse et une zone plantée en engazonnée;

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

- L'isolation de la toiture en sarking avec repose d'une nouvelle toiture en ardoise de ton foncé;
- L'isolation des trois façades par l'extérieur avec pose d'une brique sur isolant, de ton blanc;
- Le remplacement de l'ensemble des châssis par des châssis en aluminium de ton noir et modification des divisions;
- La création d'une grande baie en façade arrière, au niveau du rez-de-chaussée;
- La création d'une trémie pour un escalier vers le dernier niveau des combles;
- L'agrandissement d'une baie en façade latérale;
- Les diverses modifications structurelles afin de réaménager et rénover les différents plateaux;

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

- Le programme prévoit la rénovation d'une habitation unifamiliale et l'amélioration de ses performances énergétiques;

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

- en matière de programme :
  - l'habitation conserve un programme de maison unifamiliale;
  - les modifications structurelles, permettent d'agrandir les espaces habitables et d'augmenter les apports en éclairage naturel;
  - l'aménagement des combles permet la création d'un espace supplémentaire de chambres;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - le volume est sensiblement modifié, suite à la rehausse de la toiture due à l'isolation par l'extérieur, induisant de ce fait une dérogation à l'article 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme;
  - en effet, l'isolation de la toiture n'est dispensée de permis d'urbanisme que dans l'éventualité où la rehausse n'induit aucune dérogation et considérant le dépassement en hauteur, dérogoire, la demande est soumise aux mesures particulières de publicité;
  - l'isolation des façades par l'extérieur quant à elle, n'est pas soumise aux mesures particulières de publicité pour autant que l'isolation en façade avant ne dépasse pas 14cm, ce qui est le cas;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - les espaces extérieurs et les abords ne sont pas modifiés;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - le garage pour un véhicule est conservé;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
  - considérant le peu de caractéristiques patrimoniales existantes au niveau des façades de cette habitation datant de la fin des années 1960, une isolation des façades par l'extérieur peut être envisagée, pour autant le respect de la lecture entre le registre inférieur et le registre supérieur, qui permet d'éviter un aspect massif de la façade;
  - de ce fait, de la même manière, qu'il est proposé de placer une brique sur l'isolant, il y a lieu de proposer un soubassement en pierre bleue, et ce afin de maintenir la lecture de la proportion de la façade;
  - en ce qui concerne les modifications au niveau des châssis, au niveau de la façade avant, une pose de nouveaux châssis en aluminium de teinte foncé peut être, en effet proposée considérant les tonalités du revêtement de façade ;
  - la suppression des volets fixes, en façade avant, permet d'alléger visuellement la façade visible depuis l'espace public ;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) :
  - Cette aggravation du dépassement en hauteur n'est uniquement induite que pour l'amélioration des performances énergétiques via une isolation par l'extérieur;
  - La rehausse se limite uniquement à l'épaisseur nécessaire pour l'isolation, à savoir une quinzaine de centimètres ;
  - L'impact d'une telle rehausse est nul pour le bien qui lui est mitoyen, et n'apporte pas davantage de nuisances, qu'elles soient en terme de perte d'ensoleillement ou de prise de vues;
  - De ces faits, la dérogation est acceptable;

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

- Proposer un revêtement différent au niveau de la façade avant, à savoir, un soubassement en pierre bleue et une brique de teinte blanche au niveau du registre supérieur ;

Que cette modification répond aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé;
- d'être accessoires en ce qu'il ne s'agit que de matériaux;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la proportionnalité de la façade doit être conservée;

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

Considérant également que par rapport à cette condition, 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 la modification en y renseignant, selon le cas, l'article du CoBAT en application duquel la modification est apportée à la demande et, le cas échéant, pour l'article 191 la date de l'avis du Collège et/ou celle du Fonctionnaire délégué qui les imposent;
- de modifier les formulaires en conséquence;

**Avis FAVORABLE** unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au règlement régional d'urbanisme, article n°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 30/11/2022**  
**objet n° 15**

**Dossier 16-46599-2022 - Enquête n° 191/2022**

**Demandeur : Monsieur et Madame Martine et Olivier Donnet**

**Situation : Rue de Nieuwenhove 12**

**Objet : mettre en conformité la modification d'empreinte d'un atelier en intérieur d'îlot, son extension sur la parcelle arrière et le changement d'affectation d'une partie de sa superficie en bureaux**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46599-2022 introduite, en date du 22/07/2022, par Monsieur et Madame Martine et Olivier Donnet;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité la modification d'empreinte d'un atelier en intérieur d'îlot, son extension sur la parcelle arrière et le changement d'affectation d'une partie de sa superficie en bureaux sur le bien sis rue de Nieuwenhove 12;

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

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

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

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 d'une construction mitoyenne;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/10/2022 au 24/10/2022 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 en fonction des procédures et des plans modifiés;

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

22/07/2022 : dépôt de la demande;

19/09/2022 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

22/09/2022 : réception des compléments;

04/10/2022 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;

10/10/2022 au 24/10/2022 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

16/11/2022 : séance publique de la Commission de concertation et report d'avis dans l'attente du dépôt de plans de la situation existante de fait de l'ensemble de la parcelle (immeuble avant), ainsi que des éléments juridiques relatifs à la division et à la répartition des lots;

16/11/2022 : transmission d'une copie de l'acte d'achat du 28/09/2015, et stipulant que l'immeuble unifamilial présente plusieurs logements suite à l'acte de base du 15/08/1996 (page 9);

30/11/2022 : nouvelle séance de la Commission de concertation;

**CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES**

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 04/10/2022;

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

**MOTIVATION DE L'ACTE**

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est principalement composé de constructions à usage de logement à front de rue, et d'ateliers ou bâtiments à usage d'activités artisanales à l'arrière;
- La parcelle faisant l'objet de la demande est située le long de la rue de Nieuwenhove, non loin du croisement avec la rue du Postillon situé à l'Est. Le fond de la parcelle est mitoyen avec le terrain situé au n° 27 rue du Postillon;
- L'immeuble avant est affecté au logement, tandis qu'une petite construction affectée en atelier est implantée en fond de parcelle;

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

- La demande concerne la mise en conformité de la différence d'implantation d'un atelier en intérieur d'îlot. Dans les archives de la commune d'Uccle concernant ce bien, ce volume s'arrêtait sur une limite mitoyenne qui n'a probablement jamais été définie de la sorte (Voir photo bruciel datant de 1953 et division cadastrale parcellaire). En effet, cet atelier s'est prolongé sur la parcelle arrière attenante;
- La construction date au maximum de 1953 mais a probablement été réalisée aux environs de 1940;
- La demande concerne aussi, le changement d'affectation d'atelier en atelier/bureau. Le principe d'atelier étant moins contemporain que celui de bureau mais permettant toujours l'installation de petit artisanat avec bureau;
- Il semble que l'immeuble avant ait également subi des transformations ayant notamment entraîné une augmentation de gabarit au rez-de-chaussée;

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

- La demande propose de conserver une activité mixte à l'arrière de la parcelle, en place de manière licite depuis de nombreuses années et propose d'en développer l'usage;
- La période de réalisation de l'extension de l'atelier est difficilement datable;
- La demande est floue quant aux transformations apportées à l'immeuble avant;

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

- en matière de programme :
  - le projet conserve l'immeuble de logements à l'avant et l'atelier licite à l'arrière. Cependant il y a lieu de noter que la situation existante de droit consiste en une maison d'habitation unifamiliale avec atelier attenant. Sur base des informations recueillies, la maison avant aurait été divisée en 4 logements à partir de 1996, ce qui n'était pas dispensé de permis d'urbanisme. Dès lors, la répartition de la situation existante de fait doit être analysée dans sa globalité afin de mesurer les impacts de la demande proprement dite, tant du point de vue intrinsèque que pour son environnement immédiat;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - l'extension de l'atelier semble s'être inscrite dans l'emprise des murs mitoyens existants et l'ensemble est assez éloigné des immeubles principaux;
  - la construction est limitée à un niveau couvert par une toiture plate;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - la cour intermédiaire est relativement imperméabilisée et comporte des parties privatives et communes;
  - la toiture plate de l'atelier ne revêt pas d'aménagements paysagers pérennes;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - l'immeuble dispose d'un garage au sein de l'immeuble principal;
  - l'atelier n'est plus directement accessible via ce garage ce qui peut en compromettre l'usage;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
  - les infrastructures existantes sont maintenues et l'ampleur du projet n'engendre pas l'application du Règlement Communal d'Urbanisme relatif à la gestion des eaux de pluie;

**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) :
  - L'extension de l'atelier vers l'arrière permettrait un meilleur usage de ce dernier et il sera suffisamment distant des logements avoisinants. Il est à noter que le formulaire de demande fait état d'une affectation « bureaux » ce qui est difficilement envisageable au regard de la prescription particulière 2.5 du PRAS : « 1° seuls les actes et travaux relatifs au logement, aux équipements d'intérêt collectif ou de service public ainsi qu'aux commerces en liseré de noyau commercial peuvent porter atteinte aux intérieurs d'îlots; »;

- Cependant, l'usage de l'atelier diffère de la situation existante de droit en ce qu'il est indépendant de l'immeuble avant, lequel a été divisé en plusieurs logements dont il est impossible, vu le manque d'informations, d'apprécier les qualités d'habitabilité;
- Les modifications apportées à l'atelier (aménagement d'une mezzanine) limitent la hauteur libre sous plafond en vue d'une utilisation effective ;
- La cour intermédiaire demeure relativement imperméable et devrait revêtir un caractère davantage paysager, ainsi que pour la toiture plate de l'ensemble;
- L'accès au bâtiment arrière est complexe et ne permet pas l'approche de véhicules;
- 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) :
  - L'immeuble arrière a fait l'objet d'extensions qui ne sont pas visées par la demande, mais qui semblent présenter des dérogations au RRU en matière de profondeur de bâtisse au rez-de-chaussée;

**Considérant que, telle que présentée, la demande ne répond pas au bon aménagement des lieux et devrait pouvoir être analysée de manière globale sur l'ensemble de la parcelle,**

**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.