

Séance du 04 juin 2025 / Zitting van 04 juni 2025

ORDRE DU JOUR/DAGORDE

- 1) – Demande de permis d'environnement classe 1B dossier n°PE-10880-2024
Situation : Chaussée de Ruisbroek 74
(Exploitation d'un dépôt de trams - Renouvellement de permis d'environnement)
 - 2) – Demande de permis d'environnement classe 1B dossier n°PE-10883-2024
Situation : Avenue Winston Churchill 232-236
(Exploitation d'un immeuble de logements)
-

Enkel voor advies van de OC:

- 3) – Aanvraag om stedenbouwkundige vergunning nr16-47.935-2025
Ligging: Waterlooosesteenweg 1255
(Installatie van een gevelsignalisatie boven de deur van het prikcentrum in Ukkel. Het paneel zal de logo's en de activiteiten van het centrum tonen)
(Goed ingeschreven op de inventaris van het onroerend erfgoed - art.207§3 van het BWRO)
-

- 4) 098/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-48.009-2025
Situation : Drève du Caporal 44
(Rénover deux bâtiment existants, réduire la volumétrie de la villa bi-familiale sur la parcelle avant et réduire le nombre de logements, modifier légèrement la volumétrie de la maison située sur la parcelle de fond, poser des portails et revoir la perméabilité des deux parcelles)
-

Uniquement pour avis de la CC :

- 5) - Demande de permis d'urbanisme n°16-48.016-2025
Situation : Dieweg 98/rue du Repos 74
(Installer une nouvelle enseigne commerciale pour un commerce)
(Bien situé dans une zone de protection d'un bien classé - art.237§1^{er} du CoBAT)
-

- 6) 104/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.936-2025
Situation : Rue Xavier De Bue 15-17
(Modifier le permis d'urbanisme n°16-45061-2019 tendant à transformer et étendre 2 immeubles comprenant un centre médical et 1 logement afin de constituer un nouveau centre médical au rez et partiellement au 1^{er} étage, ainsi que 5 logements aux niveaux supérieurs, en application de l'art. 102/1 du CoBAT : changement d'affectation des caves, rez-de-chaussée et 1^{er} étage : anciennement centre médical vers du logement et de l'équipement (avec réduction de la surface utilisable), modification du nombre de logements (de 5 à 7), diminution du volume bâti et de l'emprise au sol)

- 7) 097/25 – Demande de permis d'urbanisme d'abattage d'arbre n°SV-57-2025
Situation : Dieweg 57
(Abattre un arbre)

- 8) 102/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.855-2024
Situation : Chaussée d'Alseberg 661
(Mettre en conformité un immeuble de logements (non conforme au permis délivré))
-

Uniquement pour avis de la CC :

- 9) - Demande de permis d'urbanisme n°16-48.031-2025
Situation : Chaussée d'Alseberg 615
(Modifier la façade arrière d'une maison mitoyenne)
(Bien situé dans une zone de protection d'un bien classé - art.237§1^{er} du CoBAT)
-

CC du 21/05/2025 - Dossier postposé à la CC du 04/06/2025 :

14h15 10) 085/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.877-2025

Situation : Avenue de Floréal 69

(Mettre en conformité la transformation d'une véranda, la création de terrasses au rez-de-chaussée et au premier étage en façade arrière, ainsi que la modification de la couleur des châssis en façade avant (remise en peinture))

11) 105/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.931-2025

Situation : Rue Ernest Gossart 38

(Mettre en conformité des modifications apportées au sein d'une maison unifamiliale (modifications en façade arrière et modifications des aménagements intérieurs))

12) 099/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.941-2025

Situation : Rue Kinsendael 26

(Rénover une maison de rangée avec création d'une lucarne en façade avant et remplacement avec extension de l'annexe en façade arrière)

13) 101/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.893-2024

Situation : Chaussée de Waterloo 1076-1078

(Démolir une maison unifamiliale et un garage en fond de parcelle, construire un immeuble de rapport (1 commerce et 12 unités de logements))

14) 103/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.949-2025

Situation : Rue du Doyenné 4

(Mettre en conformité l'affectation commerce, changer l'utilisation vers Horeca, régulariser les annexes et les modifications en façade avant)

15) 107/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.445-2024 (art.126/1)

Situation : Avenue Bel-Air 20-22

(Transformer et étendre une double maison unifamiliale par l'ajout d'un étage sur l'ensemble du bâti, modifier l'aspect des façades visibles depuis l'espace public, réaménager la clôture de la zone de recul - projet modifié en application de l'article 126§6 du CoBAT)

16) 100/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.909-2024

Situation : Rue Engeland 444

(Mettre en conformité des annexes en façade arrière et des châssis en façade avant, ainsi qu'une place de stationnement avec excavation en zone de recul)

17) 106/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.914-2024

Situation : Avenue de Floréal 120

(Mettre en conformité l'aménagement du jardin arrière, la transformation de la maison de fond, ainsi que la façade arrière de la maison principale)

Avis reporté de la CC du 21/05/2025 - Uniquement pour avis de la CC en HUIS-CLOS :

18) 089/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.927-2025

Situation : Chaussée d'Alseberg 914-916-918

(Modifier la destination d'un commerce en trois logements unifamiliaux, démolir partiellement une annexe arrière, rehausser un volume au 1^{er} étage arrière et mettre en conformité la façade à rue d'un ensemble inscrit à l'inventaire légal)

- Fin de séance/Einde zitting

Commune d'Uccle – Service Environnement
Commission de concertation
Séance du 04/06/2025
Objet n° PE-10880-2024

Objet	Demande de permis d'environnement classe 1B
Dossier n°	PE-10880-2024
Situation	Chaussée de Ruisbroek 74
Demandeur	STIB - SOCIETE DES TRANSPORTS INTERCOMMUNAUX DE BRUXELLES
Objet	Exploitation d'un dépôt de trams - Renouvellement du permis d'environnement
P.R.A.S.	zones de sports ou de loisirs de plein air, zones vertes, zones d'industries urbaines
Enquête publique	Du 24/04/2025 au 23/05/2025 inclus
Motifs	permis d'environnement sans certificat préalable

Nombre de réactions de l'enquête publique :

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

Considérant que :

- Il s'agit d'un renouvellement de permis d'environnement d'un dépôt de trams de la STIB ;
- La demande porte sur l'ensemble des installations classées nécessaires à l'exploitation de ce dépôt ;
- La demande se situe en zone d'industries urbaines au PRAS;
- Il n'y a aucune imperméabilisation supplémentaire du sol par rapport à la situation existante;
- Il n'y a eu aucune remarque / (nombre) de remarques durant l'enquête publique ;
- Bruxelles Environnement n'a pas encore reçu l'avis SIAMU ;

Avis FAVORABLE

Commune d'Uccle – Service Environnement
Commission de concertation
Séance du 04/06/2025
Objet n° PE-10883-2024

Objet	Demande de permis d'environnement classe 1B
Dossier n°	PE-10883-2024
Situation	Avenue Winston Churchill 232 - 236
Demandeur	A.C.P. AV W CHURCHILL 232 A.C.P.
Objet	Exploitation d'un immeuble de logements
P.R.A.S.	espaces structurants, zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), zones de servitudes au pourtour des bois et forêts, zones d'habitation
Enquête publique	Du 24/04/2025 au 23/05/2025inclus
Motifs	permis d'environnement sans certificat préalable

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 ;
- Il s'agit d'une régularisation de permis d'environnement pour l'exploitation d'un immeuble de logements pour lequel un permis d'environnement a déjà existé ;
- Il n'y a eu aucune remarque durant l'enquête publique ;
- Les installations électriques sont conformes ;
- Un local vélo de 28 m² existe mais ne respecte pas les conditions de Bruxelles Environnement, cependant vu que la quasi-totalité des emplacements de stationnement voiture sont de type boîte permettant d'y mettre également des vélos, la situation est acceptable.

AVIS FAVORABLE sans condition

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
Séance du 04/06/2025
Objet n°03

Dossier 16-47935-2025

Situation : Chaussée de Waterloo 1253A

Objet : installer une signalisation de façade au-dessus de la porte du prick center à Uccle

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47935-2025 introduite en date du 14/01/2025;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à installer une signalisation de façade au-dessus de la porte du prick center à Uccle sur le bien sis Chaussée de Waterloo 1253A;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en espaces structurants, points de variation de mixité, liserés de noyau commercial, zones d'habitation à prédominance résidentielle;

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

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

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

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

14/01/2025 : dépôt de la demande;

26/02/2025 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

01/04/2025: réception des compléments;

25/04/2025 : accusé de réception d'un dossier complet

04/06/2025 : 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 se caractérise par un habitat en ordre semi ouvert, formé essentiellement de maisons unifamiliales et de petits immeubles de logements, traversé par l'axe structurant de la chaussée de Waterloo;
- La chaussée présente en majorité des immeubles avec une affectation mixte et des gabarits très différenciés en raison de la présence d'anciens noyaux villageois existants et conservés et des immeubles plus récents au gabarit plus élevés;
- La grande parcelle a fait l'objet des permis consécutifs n°16-38104-2008, 16-39685-2010,16-40765-2012, portant sur la démolition de commerces et garage, la reconstruction d'un ensemble de 13 logements, commerces, parking et la transformation d'une laverie en logement et commerces : ce dernier permis comprend :
 - un important immeuble à rue, à affectation mixte de commerce et logements dans lequel a été conservé un ancien bâtiment repris à l'inventaire du patrimoine Bruxellois (et qui est précisément le bien faisant l'objet de la demande),
 - la reconversion d'un ancien grand atelier en intérieur d'îlot, anciennement affecté en laverie et transformé en logements, dont les jardinets peu profonds ont une limite de fond commune à celle latérale de droite du terrain de la demande,
 - un parking souterrain très profond;
- La maison faisant l'objet de la demande accueillait dans le dernier permis un commerce dans la zone concernée par la demande dont l'espace était relié à l'ensemble du grand commerce implanté dans le bâtiment n°1251B. En situation existante de fait, cette baie a déjà été refermée;

- La maison faisant l'objet de la demande a fait l'objet d'un permis récent 20254 (16-47579-2024) qui a autorisé la transformation du commerce en un centre de prélèvement sanguin;

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

- La pose d'enseignes parallèle à la façade ;

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

- Les enseignes visent à améliorer la visibilité et l'accessibilité du centre, tant pour les visiteurs ainsi que pour le personnel ;
- Les enseignes ne dérogent pas au Règlement régional et communal d'urbanisme, cependant il y a lieu de ne pas démultiplier celles-ci : il y a lieu de prévoir l'enseigne « prise de sang » sur la porte d'entrée du commerce (lettrage autocollant) ;
- Il y a lieu de fournir une élévation de la façade et une coupe qui reprennent l'intégration de l'enseigne ;

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

En ce qui concerne le motif d'avis de la Commission de concertation pour l'application de l'art. 207 §3 du COBAT (bien à l'inventaire) :

- L'enseigne principale est sobre et peut s'envisager au sein de cette façade élégante datant du début du siècle dernier ;
- Cependant, il y a lieu de ne prévoir qu'une seule enseigne parallèle et de ne pas surcharger la façade;
- Il y a des incohérences entre les plans (la situation de droit) et les photos :
 - Les plans renseignent que les châssis sont en bois alors que les photos montrent des châssis en aluminium, ce qui ne peut s'envisager dans une façade reprise à l'inventaire;
 - Des systèmes de ventilation disgracieux existent au sein des châssis du rez-de-chaussée (de part et d'autre de la porte d'entrée): ceux-ci ne peuvent pas être conservés et des vitrages complets doivent être placés;
 - La corniche est peinte en gris, ce qui ne peut pas s'envisager non plus : celle-ci doit être peinte en blanc comme l'était celle-ci à l'origine;
 - Un arbuste est en train de pousser dans la corniche : il y a lieu de l'enlever afin de préserver le bâtiment;

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

- Ne prévoir qu'une seule enseigne parallèle à la façade : prévoir l'enseigne « prise de sang » sur la porte d'entrée du commerce (lettrage autocollant) ;
- fournir une élévation de la façade et une coupe qui reprennent l'intégration de l'enseigne principale ;

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'elle ne concerne que la suppression d'une petite enseigne;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la façade sera moins surchargée;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

Avis FAVORABLE

- unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7 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 04/06/2025
Objet n°04

Dossier 16-48009-2025 - Enquête n°098/25

Situation : Drève du Caporal 44 et 46-48

Objet : rénover deux bâtiment existants, réduire la volumétrie de la villa bi-familiale sur la parcelle avant et réduire le nombre de logements, modifier légèrement la volumétrie de la maison située sur la parcelle de fond, poser des portails et revoir la perméabilité des deux parcelles

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-48009-2025 introduite, en date du 25/02/2025 ;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à rénover deux bâtiment existants, réduire la volumétrie de la villa bi-familiale sur la parcelle avant et réduire le nombre de logements, modifier légèrement la volumétrie de la maison située sur la parcelle de fond, poser des portails et revoir la perméabilité des deux parcelles sur le bien sis Drève du Caporal 44 et 46-48 ;

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

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

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

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

- La demande porte uniquement sur des rénovations, en diminuant le nombre de logements sur les deux parcelles et en réduisant également la volumétrie, l'emprise et l'imperméabilisation ;
- Dès lors, les impacts sur la zone Natura 2000 seront équivalents ou moindres par rapport à la situation existante ;
- Par ailleurs, les modifications portant également sur l'amélioration des performances énergétiques, les impacts en seront encore davantage réduits ;
- Cependant, conditions suivantes sont à prendre en compte à tous les stades du projet, de la construction et de l'utilisation :
 - Autoriser l'abattage d'arbres uniquement en-dehors de la période de nidification de la faune arboricole du 1er avril au 15 août;
 - Limiter autant que possible la pollution lumineuse dans l'ensemble de l'espace extérieur, imposer l'usage d'éclairage dont la projection lumineuse est orientée vers le bas et favoriser l'éclairage de couleur ambre;
 - Entretenir et gérer les abords sans utilisation de pesticides;
 - Renforcer la connectivité écologique par un aménagement végétalisé des abords, favorable au développement de la biodiversité (+ voir partie CBS - potentiel de biodiversité) :
 - favoriser la diversité des biotopes présents sur le site du projet (ex.: haies vives constituées d'espèces indigènes en limite de parcelle, zones de fauche, maintien de massifs arbustifs, buissons épineux à baies, zones humides, etc);
 - favoriser la plantation d'espèces végétales indigènes et ne pas planter d'espèces exotiques invasives;
 - favoriser la diversité des strates (herbacée, arbustive, arborée) et viser une plus grande 'complexité' tridimensionnelle des aménagements;
 - Limiter l'effet de barrière de certaines infrastructures (entrave aux déplacements de la faune) :
 - Adapter les barrières et clôtures pour permettre le passage de la petite faune, par exemple en laissant un passage de minimum 10 cm dans le bas;
 - Intégrer des passages à faune dans/sous les infrastructures de transport (selon les espèces présentes à proximité, p.ex. pour les batraciens);

- Utiliser des revêtements chimiquement neutres (pas de dolomie) comme par exemple du porphyre concassé ou du gravier de lave;
- Maintenir le bois mort partout où c'est possible;
- Rappeler que lors des chantiers, rien ne peut être stocké dans les zones protégées ou sous la couronne des arbres;
- Encourager la « Protection des espèces » (voir partie II) par des aménagements favorables à la biodiversité/ faune et l'adaptation des clôtures et éventuelles;
- La demande joint, cependant une évaluation appropriée des incidences sur site Natura 2000 et propose des mesures d'atténuation des incidences tant sur la parcelle que pour la zone Natura 2000 mitoyenne :
 - Les incidences du projet sont principalement dues aux activités humaines résidentielles, tels que le bruit, la lumière, les animaux domestiques, les piscines extérieures et l'entretien du site, nuisances qui seront limitées suivant les normes établies par Bruxelles-Environnement;
 - La demande vise la construction de deux maisons unifamiliales, telles qu'en situation de droit;
 - Les emprises, gabarits sont légèrement augmentés et les hauteurs globales légèrement diminuées;

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 06/05/2025 au 20/05/2025 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- amélioration du projet par rapport aux versions précédentes ;
- ampleur et durée du chantier sont hautement significatifs au sein de ce quartier résidentiel calme ;
- pour la faune et la quiétude du quartier, attention aux mesures à prendre lors du chantier ;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

25/02/2025 : dépôt de la demande;

24/04/2025 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis de l'instance à consulter dans le cadre de la procédure : Bruxelles-Environnement ;

06/05/2025 au 20/05/2025 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

04/06/2025 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

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

- l'avis du Service de l'Environnement sollicité en date du 24/04/2025 et émis le 19/05/2025 :

Considérant le projet à savoir rénover deux bâtiment existants, réduire la volumétrie de la villa bi-familiale sur la parcelle avant et réduire le nombre de logements, modifier légèrement la volumétrie de la maison située sur la parcelle de fond, poser des portails et revoir la perméabilité des deux parcelles ;

Considérant qu'il est prévu :

- 10 mesures d'atténuation dans l'EAI ;
- Des PAC ;
- CEP/BO n°44 : 5 m³ avec tranchée infiltrante
- CEP/BO terrasses n°44 : 3m³ ;
- CEP/BO n° 46-48 : 5 m³ ;
- Pas d'infiltration ;

Avis favorable à condition de respecter toutes les mesures d'atténuation prévues dans l'EAI :

Mesure d'atténuation n°1 : Effectuer l'isolation thermique des combles au sol plutôt qu'au niveau de la toiture de façon à s'assurer que l'on ne provoque pas de destruction d'habitat des espèces de chauves-souris potentiellement présentes ;

Mesure d'atténuation n°2 : Effectuer les travaux sur la toiture en dehors de la période sensible pour les chiroptères (mois de septembre/octobre/novembre) ;

Mesure d'atténuation n°3 : Suite à l'utilisation d'engins de chantier, la pollution accidentelle du sol ou de l'eau par les hydrocarbures et les huiles n'est pas à exclure. Le Demandeur devra prendre des mesures en conséquence (kits anti-pollution pour tout écoulement accidentel de produits dangereux, assurer le ravitaillement des engins de chantier à bonne distance de la zone Natura 2000, ...) ;

Mesure d'atténuation n°4 : Prévoir le stockage de produits et/ou matériaux et des engins de chantier le plus éloigné possible de la zone Natura 2000, à savoir plutôt du côté Ouest du site ;

Mesure d'atténuation n°5 : Positionner les pompes à chaleur le plus loin possible de la zone Natura 2000 (côté Ouest des maisons) et prévoir un bardage acoustique afin de limiter les nuisances sonores de ces installations vers la zone Natura 2000 ;

Mesure d'atténuation n°6 : Favoriser un éclairage adapté aux espèces de chiroptères lucifuges c'est-à-dire un éclairage dirigé vers le bas et limiter le nombre de spots lumineux ;

Mesure d'atténuation n°7 : Certaines précautions doivent être prises pour éviter l'importation d'espèces invasives sur le Site par les engins de chantier (nettoyage des chenilles) ;

Mesure d'atténuation n°8 : Créer des ouvertures dans la clôture existante à l'Est du Site de 10 à 20 cm² tous les 15 m. Si la clôture est inférieure à 15 m, prévoir au moins une ouverture pour le passage de la faune ;

Mesure d'atténuation n°9 : Créer des ouvertures dans la nouvelle clôture implantée au Sud du Site de 10 à 20 cm² tous les 15 m. Si la clôture est inférieure à 15 m, prévoir au moins une ouverture pour le passage de la faune ;

Mesure d'atténuation n°10 : Des ouvertures permettant le passage des chiroptères devront être maintenues dans la toiture (fentes dans la toiture, chiroptères, ...).

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

- l'avis de Bruxelles-Environnement sollicité en date du 24/04/2025 et émis le 02/06/2025 :

EAU

- *Considérant que la parcelle est située en zone de type III de protection de captage d'eau potable, et que l'utilisation de produits phytopharmaceutiques (PPP) de type herbicides, insecticides et fongicides, y est interdite;*
- *Considérant que le projet prévoit de désimperméabiliser certaines surfaces, permettant de retrouver de la pleine terre et de la place pour une infiltration des eaux pluviales à la parcelle ;*
- *Considérant qu'il est prévu une récupération des eaux pluviales pour chaque maison, mais que les usages de l'eau récupérée ne sont pas précisés dans le dossier ;*
- *Considérant que toutes les opportunités pour gérer les eaux pluviales à la source n'ont pas été explorées.*

NATURE

- *Considérant la réalisation d'une évaluation appropriée des incidences, en application du chapitre 5 de l'ordonnance nature, qui conclut à l'absence d'impacts significatifs sur l'état de conservation des habitats et espèces d'intérêts communautaire et régional, en intégrant des mesures d'atténuation au sens de l'ordonnance nature ;*
- *Considérant que des mesures supplémentaires permettraient de davantage garantir le maintien ou l'amélioration de l'état de conservation du site protégé voisin au sens de l'ordonnance nature ;*
- *Considérant que le projet se situe dans une zone de liaison du réseau écologique bruxellois définis par l'ordonnance nature 2012 et validés par le Plan Nature régional et qu'une zone de liaison, par ses caractéristiques écologiques, favorise ou est susceptible de favoriser la dispersion ou la migration des espèces, notamment entre les zones centrales ;*
- *Considérant la réduction de la surface imperméable (154,2 m² globalement) prévue par le projet ;*

AVIS FAVORABLE SOUS CONDITIONS :

- *Améliorer la gestion des eaux pluviales sur le projet en ajoutant une fonction hydraulique aux aménagements projetés. Privilégier la végétalisation de certaines zones, rendre certains revêtements perméables, aménager des massifs stockants sous l'accès carrossable par exemple ;*
- *Préciser les usages de l'eau de pluie récupérés dans les cuves de récupération (DST).*
- *Faire précéder les travaux d'isolation des façades et toitures d'une vérification (combles, coulisses des façades), afin de déterminer la présence éventuelle d'espèces protégées telles que des oiseaux cavernicoles, chauve-souris, ... auquel cas il y aura lieu de prendre des mesures spéciales de prévention et de préservation (organisation du chantier et aménagements spécifiques) ; Réaliser cette vérification aux moments appropriés de l'année, avec un.e expert.e en biodiversité ou écologie ;*
- *Intégrer dans le permis l'ensemble des mesures d'atténuation reprises dans l'évaluation appropriée des incidences Natura 2000 (p.45) tout en adaptant les mesures 2 et 6 comme suit :*

Mesure d'atténuation n°1 : Effectuer l'isolation thermique des combles au sol plutôt qu'au niveau de la toiture de façon à s'assurer que l'on ne provoque pas de destruction d'habitat des espèces de chauves-souris potentiellement présentes ;

Mesure n°2 : Effectuer les travaux de toitures en septembre-octobre ;

En cas d'absence démontrée de chauve-souris (dans les combles) aux autres moments de l'année (notamment colonie de maternité de mai à juillet, hibernation de novembre à fin mars), les travaux aux toitures peuvent également avoir lieu entre octobre et mars.

En cas de découverte d'animaux protégés (ex : chauve-souris, rapace, ...) impactés par les travaux, affaiblis, malades ou blessés au point de ne plus pouvoir se déplacer, contacter sans délai le département Biodiversité de Bruxelles Environnement^[1]. Ces animaux sont généralement à évacuer vers un centre reconnu (pour la faune sauvage)^[2]. Important: Les nids des espèces protégées sont également protégés ;

Mesure d'atténuation n°3 : Suite à l'utilisation d'engins de chantier, la pollution accidentelle du sol ou de l'eau par les hydrocarbures et les huiles n'est pas à exclure. Le Demandeur devra prendre des mesures en conséquence (kits anti-pollution pour tout écoulement accidentel de produits dangereux, assurer le ravitaillement des engins de chantier à bonne distance de la zone Natura 2000, ...) ;

Mesure d'atténuation n°4 : Prévoir le stockage de produits et/ou matériaux et des engins de chantier le plus éloigné possible de la zone Natura 2000, à savoir plutôt du côté Ouest du site ;

Mesure d'atténuation n°5 : Positionner les pompes à chaleur le plus loin possible de la zone Natura 2000 (côté Ouest des maisons) et prévoir un bardage acoustique afin de limiter les nuisances sonores de ces installations vers la zone Natura 2000 ;

Mesure n°6 : Adapter tout éventuel éclairage extérieur, en faveur des chauves-souris lucifuges : éclairage uniquement de type LED, sans émission dans le spectre UV, de couleur ambre (entre 1700 et 2200 K), dirigé vers le sol et avec une intensité limitée ;

Activer l'éclairage par détecteur de mouvement et ou le programmer avec une durée d'éclairage limitée afin de réduire la perturbation ;

Mesure d'atténuation n°7 : Certaines précautions doivent être prises pour éviter l'importation d'espèces invasives sur le Site par les engins de chantier (nettoyage des chenilles) ;

Mesure d'atténuation n°8 : Créer des ouvertures dans la clôture existante à l'Est du Site de 10 à 20 cm² tous les 15 m. Si la clôture est inférieure à 15 m, prévoir au moins une ouverture pour le passage de la faune ;

Mesure d'atténuation n°9 : Créer des ouvertures dans la nouvelle clôture implantée au Sud du Site de 10 à 20 cm² tous les 15 m. Si la clôture est inférieure à 15 m, prévoir au moins une ouverture pour le passage de la faune ;

Mesure d'atténuation n°10 : Des ouvertures permettant le passage des chiroptères devront être maintenus dans la toiture (fentes dans la toiture, chiroptères, ...).]

- Limiter les émissions sonores et lumineuses du chantier autant que possible : engins moins bruyants, travaux après le crépuscule et avant le coucher du soleil (en particulier durant la période s'écoulant d'avril à début octobre) ;
- Ne pas abattre la/les haies ou justifier davantage leur « mauvais état » par rapport à la biodiversité ;
- Favoriser la diversité des biotopes présents sur le site du projet (ex.: haies vives constituées d'espèces indigènes en limite de parcelle, zones de fauche, maintien de massifs arbustifs, buissons épineux à baies, zones humides...) ;
- Réaliser les nouvelles plantations avec des espèces végétales indigènes et conseillées ;

Des précisions sur la plupart de ces mesures « nature » sont accessibles sur le site www.renature.brussels (chauve-souris dans le bâti¹, listes de plantes, clôtures...).

N'ayant pas encore auditionné les différents intervenants, Bruxelles Environnement se réserve le droit de préciser ou modifier son avis lors 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 est essentiellement résidentiel, constitué de maisons unifamiliales;
- Dans ce quartier, la drève du Caporal a un caractère champêtre, se rétrécit juste après le terrain concerné par les maisons existantes et est à sens unique de circulation. Le long de son versant pair, il n'y a pas de trottoir aménagé;
- Les parcelles concernées par la demande, n°46 et n°48, à l'avant et n°44 situé en parcelle de fond, jouxtent le Domaine Wittouck, une zone de Parc du PRAS et inscrite comme étant une zone Natura 2000 avec une zone buffer de 60cm, couvrant les parcelles ;
- La maison n°44, située sur la parcelle de fond, et bâtie, suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-13645-1948, avec un gabarit R + 1+ Toiture à versants, est accessible via un chemin carrossable qui longe la parcelle du n°46, sur la gauche, et comporte en arrière de la maison un volume de garage, en situation existante de droit ;
- En situation existante de fait, des extensions ont été réalisées dans les années 1970, à savoir l'extension du volume de la cuisine et le placement d'un chien assis en toiture ;
- Les deux maisons aux n° 46 et 48, résultent de l'agrandissement du bâtiment original au n°46 datant de la fin des années 1940, début des années 1950, et de la division notariale de la parcelle, en deux entités ;

[1] et le service environnement/ éco-conseil de l'administration communale (cf. <https://environnement.brussels/lenvironnement-bruxelles/preserver-la-nature-en-ville/problemes-ecologiques-et-sanitaires#les-animaux-morts-malades-ou-blesses>)

[2] <https://protectiondesoiseaux.be/les-centres-de-revalidation/belgique>

¹ <https://renature.brussels/fr/actions/ville-animale/installez-des-gites-a-chauves-souris-dans-le-bati>

- Le n°46 comporte un volume de garage à gauche relié par un auvent, réalisé en infraction, au bâtiment principal et le n° 48, un garage dans l'extension telle que réalisée fin des années 1980, suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-29694-1986 ;
- Le n° 46, semble dater de la fin des années 1940 ou du début des années 1940, le permis originel, n'a pas été retrouvé aux archives, et à subi de nombreuses modifications et agrandissements, dont celle de 1986 pour l'aménagement de deux maisons unifamiliales mitoyennes ;
- Depuis les logements des n°46 et 48 ont été réunis sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme, avec suppression de l'accès privatif du n°48 depuis l'espace public, rehausse d'1,50m de la toiture, l'augmentation de l'emprise au sol d'environ 33m², l'ajout d'un carport devant le garage du n°46, et l'augmentation totale de l'imperméabilisation des parcelles à l'alignement ;
- L'ensemble des deux maisons unifamiliales des n°46 et n°48, forment un ensemble cohérent mais dans un état de vétusté avancé en raison d'une inoccupation depuis de nombreuses années ;
- En 2018 et 2019, deux demandes de permis d'urbanisme ont été introduites afin de démolir les deux villas et de reconstruire 2 bâtiments pour un total de 10 appartements, avec un parking souterrain pour 19 véhicules. Ces deux demandes ont été refusées et dont les refus ont été notifiés en 2020 ;
- Le projet a été revu et la demande de permis d'urbanisme introduite en 2021, n°16-45997-2021, pour la démolition des deux villas et la reconstruction de deux nouvelles villas, avec une nouvelle implantation et le réaménagement paysager de l'ensemble des parcelles, a été soumise aux mesures particulières de publicité par l'application de :
 - la prescription 0.12 du PRAS concernant les modifications totales ou partielles d'un logement, suite à la démolition des 3 logements pour en reconstruire 2 ;
 - la prescription 0.6 du PRAS concernant les actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'îlot, en raison de la démolition et la reconstruction d'un nouveau bâtiment davantage impactant, bien qu'à proprement parlé, il ne s'agit pas d'un intérieur d'îlot au sens du glossaire du PRAS mais d'une parcelle de fond ;
 - la prescription, particulière 1.5.2° du PRAS concernant la modification des caractéristiques urbanistiques, avec la modification de typologie architecturale ;
- cette demande de permis d'urbanisme a été refusée aux motifs suivants : « Considérant que la demande ne répond pas au bon aménagement des lieux ; Considérant que les rapports d'experts apportés, ne sont pas suffisants et ne permettent pas de justifier les démolitions ; Considérant que la nouvelle implantation proposée pour la maison à front de voirie ainsi que l'accès vers la parcelle de fond, ne sont pas compatibles avec la zone Natura 2000 ; Considérant les volontés de limiter la pénétration automobile profondément au sein des parcelles » ;
- Le recours introduit contre la décision de la Commune a également été refusé en février 2022 ;
- Quant au bâti environnant, en face du projet, les maisons unifamiliales ont un gabarit R + Toiture à versants ;
- Sur le côté pair de la drève, les gabarits restent ceux de maisons unifamiliales, R + T ou R + 1 + T;
- À gauche de la propriété, la maison de gauche n°40 et la maison de fond n°42 ont un gabarit R + 1;
- Le couvert végétal est présent en bordure de la parcelle vis-à-vis de la zone Natura 2000;
- L'alignement est marqué par une haie à l'arrière d'un muret;
- Les parcelles ont été fortement imperméabilisées, tant au niveau de la zone de recul qu'au niveau de l'accès vers la parcelle de fond, ne comportent que peu d'aménagements paysagers hormis la haie qui sépare les parcelles situées à l'avant de la parcelle située en fond ;
- Le terrain présente pente ascendante, entre 4 et 5,5 mètres entre la voirie et le fond de la parcelle;

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

- Le réaménagement des parcelles, avec réduction des surfaces imperméables ;
- Maison n°44, située sur la parcelle de fond :
 - La démolition de l'annexe de la cuisine en infraction ;
 - Le léger agrandissement en profondeur du garage ;
 - Le réaménagement spatial des niveaux d'habitation avec modifications structurelles ;
 - La démolition du chien assis ;
 - L'isolation de la toiture par l'intérieur (non soumis à permis d'urbanisme) ;
 - La pose de nouvelles tuiles « Tempête » de teinte violine
 - L'isolation des façades par l'extérieur avec une finition en enduit de teinte beige, similaire à l'enduit existant ;
 - La mise en peinture des éléments de décors en bois existants en sous toiture, en teinte gris foncé ;

- La remise en peinture des menuiseries conservées en gris bleuté, teinte identique à la situation existante de fait ;
- La pose de nouvelles menuiseries, telles que la porte de garage en bois, de teinte identique aux châssis, à savoir gris bleuté ;
- La pose d'un enduit de finition pour le soubassement, de teinte grise ;
- Le réaménagement paysager afin de restituer de la pleine terre et réduire l'imperméabilisation ;
- La pose d'un portail en bois de ton blanc, d'une hauteur d'1,80m, dont le soubassement est en panneaux pleins et le haut constitué d'un bardage bois ;
- **Maison n°46-48 sur les parcelles situées à l'avant :**
 - La mise en conformité de la réunion des deux habitations, avec d'importantes rénovations et des modifications structurelles pour des reprises d'éléments portants vétustes et pour le réaménagement spatial au profit d'une seule unité d'habitation répondant davantage aux besoins en matière d'habitabilité actuels ;
 - La démolition du volume du garage du n°48 ;
 - La construction d'un auvent avec pose de d'ardoises de récupération en finition ;
 - La suppression des lucarnes en toiture ;
 - L'isolation des façades par l'extérieur avec une finition en enduit de teinte gris clair ;
 - La pose d'un soubassement de nature non déterminée ;
 - L'isolation de la toiture par l'intérieur (non soumis à permis d'urbanisme) ;
 - La repose d'ardoises de récupération suite à la suppression des lucarnes ;
 - Le remplacement de l'ensemble des menuiseries par de nouveaux châssis, porte-fenêtre et porte en aluminium de ton blanc ;
 - La remise en peinture des menuiseries décoratives en sous face de toiture en bois, en ton blanc ;
 - La pose d'un portail devant l'entrée carrossable et d'un portillon devant l'accès piétonnier, d'une hauteur totale d'1,50m, en bois de teinte blanche, d'aspect légèrement ajouré et la construction de pilastres de soutien ;
 - La pose d'un grillage métallique de teinte noire, de clôture au-dessus du mur à l'alignement ;
 - La mise en peinture du mur d'alignement en gris clair, y compris le soubassement en moellons, de teinte identique aux façades ;

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

- La parcelle de fond, ne peut être considérée comme de l'intérieur d'îlot au regard du glossaire du PRAS, définissant l'intérieur d'îlot, comme étant « l'espace au-delà de la profondeur de construction définie par plan particulier d'affectation du sol ou, à défaut, par règlement régional ou communal d'urbanisme » ;
- Par ailleurs, qu'il s'agisse d'un intérieur d'îlot ou d'une parcelle de fond, les actes et travaux prévus, de rénovation d'ensemble sans impacter ni la typologie, en réduisant l'emprise et en restituant de la pleine terre, ne sont pas de nature à porter préjudice à cette parcelle de fond ;
- Les teintes, sont maintenues à l'identique, à savoir claire, et tel qu'actuellement préconisé afin de limiter le réchauffement des parcelles ;

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

- **en matière de programme :**
 - la densité de logement est réduite de 3 unités à 2, sur l'ensemble des parcelles, en proposant en parcelle de fond, un logement de type maison unifamiliale avec un programme de 4 chambres et une maison unifamiliale à l'avant avec également un programme de 4 chambres ;
 - chacune des habitations comportent des qualités d'habitabilité répondant au-delà du prescrit des articles du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;
 - les modifications structurelles sont légères et servent principalement à solidifier la structure des bâtiments, et dans un second temps à proposer des espaces habitables qualitatifs ;
 - les combles, restent inaccessibles ;
 - **pour la maison arrière, n°44 :**
 - les pièces de vie sont réorganisées, avec le positionnement de la cuisine au Sud, afin de lui garantir davantage d'éclairage et l'étage des chambres est légèrement revu afin d'améliorer l'acoustique ;
 - les combles, restent inaccessibles ;
 - **pour la maison avant, n°46-48:**
 - les combles sont restituées en espace de grenier et ne nécessitent pas d'apport en éclairage spécifique, et la lucarnes infractionnelles sont supprimées ;

- les espaces de vies sont positionnées de manière préférentielles, à l'arrière et en communication avec le jardin ;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - la présente demande, au-delà de la rénovation des deux maisons, sollicite la mise en conformité des modifications réalisées au cours du temps, de rehausse des toitures et des divers agrandissements de l'emprise, en façade latérale et arrière du bâtiment avant;
 - le niveau actuel des toitures de ces deux villas isolées ne suscitent aucune objection et datent par ailleurs, des années 1970 ;
 - le maintien de ces hauteurs, permet l'aménagement de deux habitations comportant un programme adapté pour des familles, sans nécessiter d'extensions impactante pour les parcelles, en ce qui concerne les surfaces perméables, le nivellement des terres pour intégrer des volumes supplémentaires, etc. ;
 - Pour la maison arrière n°44 :
 - hormis l'extension d'un volume au profit de la cuisine, la rehausse de la toiture et la construction d'un chien assis de petite dimension sur le pan arrière de la toiture, l'aspect général de la maison a été conservé et préservé au cours du temps ;
 - par ailleurs, le chien assis et l'extension en infractions sont supprimés, au profit d'une toiture renforcée et revalorisée et d'un volume légèrement étendu mais réduit en hauteur pour le garage ;
 - Pour la maison avant, n°46-48 :
 - le rez-de-chaussée a été agrandi en façade arrière, offrant une plateforme pour le 1er étage, actuellement non utilisée ;
 - cette plateforme est située en retrait de la partie gauche et droite et il est prévu d'y installer une terrasse, qui ne porte aucune vue sur les parcelles voisines ou même celle du fond, en raison de son recul ;
 - la toiture entre le garage et l'habitation, installée en situation de fait, est démontée au profit d'une revalorisation de l'espace avec des aménagements paysagers et un appentis au-dessus du volume d'entrée, façade latérale ;
 - le carport, en situation de fait est, quant à lui, également démonté et seul le volume du garage existant est maintenu, permettant une meilleure respiration de la parcelle ; dès l'entrée ;
 - Ces extensions restantes, en façade latérale (au niveau de l'entrée) et arrière, au sein du U formé par le bâti, n'induisant aucun impact pour les parcelles voisines ou même celle du fond, sont acceptables et d'autant plus qu'elles sont améliorées au profit d'une meilleure habitabilité et esthétique des façades ;
- En matière de traitement des façades et vues depuis l'espace public :
 - Pour la maison arrière, n°44, non visible depuis l'espace public :
 - Hormis l'ajout d'une baie en façade Est, la fenestration reste identique ;
 - La rénovation des menuiseries existantes et la pose des nouvelles menuiseries, se font à l'identique, en proposant une teinte gris bleutée existante en situation de fait mais participent cependant à maintenir la typologie de la bâtisse ;
 - L'enduit de finition de l'isolation reprend la même teinte, beige, qu'en situation existante ;
 - Cependant, l'enduisage du soubassement avec une teinte grise plus foncée, outre la non pérennité d'un complexe enduit sur isolant en contact avec le sol, est peu esthétique et cohérent avec la bâtisse ;
 - Bien qu'il ne soit pas obligatoire de reposer une brique de finition identique à la situation existante, un soubassement en pierre bleue pourrait, par exemple, être proposé ;
 - Par ailleurs, afin de conserver la lecture du langage architecturale de cette ancienne construction, tel que décrit dans la notice explicative, la démarche doit s'étendre à tous les niveaux et respecter les éléments de décors existants en sous face de toiture, et maintenir une teinte blanche, telle qu'à l'origine ;
 - La rénovation de la toiture, propose de placer de nouvelles tuiles de teinte violette, similaires à l'existant, tout en restituant, dans la mesure du possible, le débord existant ;
 - Pour la maison avant, n°46-48 :
 - La teinte de l'enduit de finition est prévue en gris clair, à l'instar d'anciens cimentages, tel qu'existant actuellement, et dont la teinte s'accorde avec l'antracite des ardoises de toiture et la teinte blanche des menuiseries en bois, dont les châssis, la corniche et les volets, qu'il y aura lieu de maintenir ;

- Au niveau du soubassement, à l'instar de la maison arrière, une proposition autre que la brique de parement rouge-brun, peut être proposée, pour autant la garantie d'une durée optimale dans le temps. Dès lors, une pierre bleue, davantage qualitative qu'un enduisage plus foncé ou que du béton, et davantage répondant à la typologie d'une maison bourgeoise, pourrait être proposée ;
- L'aluminium de teinte blanche, proposé pour l'ensemble des châssis et portes, est un matériau pérenne et par ailleurs, la gamme choisie, de type Reynaers SlimLine 38 « classic » propose des moulures, imitant l'aspect bois, et ce avec des épaisseurs fines des menuiseries ;
- La toiture est rénovée, en récupérant les tuiles du carport démonté, permettant de conserver une unité d'ensemble et de maintenir la typologie préexistante ;
- Bien que le permis de 1986, supprimait les volets de la façade avant, visible depuis la drève du Caporal, de ses élévations, ceux-ci font partie de l'ensemble et ont été maintenus jusqu'à présent ;
- Leur restitution après l'isolation et l'enduisage de finition, peut aisément être réalisé, sans grever les intentions du projet et du programme ;
- Au niveau des abords et de l'alignement :
 - La rénovation du muret est souhaitable pour autant le maintien de la typologie et les moellons, en faisant partie, doivent être restaurés et non uniquement peints ;
 - Par ailleurs, la pose d'une clôture en grillage de teinte noire, en avant de la haie et au-dessus du mur de clôture, ne se justifie pas, la haie suffisant à assurer son rôle de clôture et de préservation de l'intimité ;
 - En effet, cet élément accessoire, alourdi l'ensemble formant la clôture à l'alignement, et grève les qualités, volontairement restituées au niveau de la maison avant ;
 - Le portail d'entrée carrossable et le portillon d'accès piétonnier pour la maison avant, d'une hauteur d'1,50m comportent toutes les qualités afin d'être acceptable, à savoir une hauteur raisonnable, permettant un dégagement visuel vers la maison, un matériau pérenne et qualitatif, tel que le bois, une teinte claire (blanche), et une bonne perméabilité visuelle ;
 - Cependant le second portail d'accès carrossable, situé à la hauteur de la limite de parcelle, comporte, quant à lui une hauteur d'environ 1,80m et ne comporte pas au moins 50% de perméabilité visuelle, en raison d'une partie pleine au niveau inférieur du portail, réduisant significativement les vues vers les fonds de parcelles ;
 - En effet, en plus de la pente ascendante, le portail étant situé à plus de 3,60m par rapport à la voirie, mène la hauteur totale de fermeture visuelle à près de 5,50m ;
 - Bien qu'un portail puisse être installé afin de privatiser et sécuriser la parcelle, la hauteur doit être limitée à 1,60m et comporter au minimum 50% de vide ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - la majeure partie des terrasses périphérique de la maison avant, est supprimée, au profit d'une mise en pleine terre, limitant la partie imperméable en dallage, à la terrasse arrière et au cheminement entre le garage et l'entrée de l'habitation ;
 - dans l'éventualité d'une possibilité de réemploi des dalles de terrasses démontées, celles-ci seront reposées pour la création des accès et zones carrossables ;
 - l'accès carrossable vers la parcelle de fond, est réduit en largeur et principalement au droit de l'entrée de la parcelle et en about, d'une part pour restituer de la pleine terre et d'autre part garantir la pérennité de la flore en fond de parcelle ;
 - cependant, les matériaux de terrasse, d'accès piétonnier et carrossables, ne sont pas décrit et considérant que les impacts de telles surfaces, à savoir environ 550m², sont encore importants malgré leur réduction d'un peu plus de 40%, il y a lieu de prévoir un matériaux garantissant une typologie de semi-perméabilité et permettre au maximum l'infiltration des eaux pluviales ;
 - afin de réaliser ces modifications, de légers mouvements de terres sont à réaliser et ces terres sont réutilisées, dans la mesure du possible, *in situ* ;
 - il n'est prévu l'abattage d'aucun arbre ni pour les besoins des constructions ni pour les besoins du chantier ;
 - la demande porte également sur le réaménagement paysager de la parcelle, en remplaçant certaines plantations arbustives, ainsi que sur la densification de la haie de clôture existante entre les deux parcelles ;
 - ce réaménagement paysager global, tend à végétaliser davantage, afin de créer un raccord végétal harmonieux entre la parcelle de Natura 2000 et la parcelle visée par la demande, et afin de permettre le passage de la petite faune, les clôtures existantes, répondant à ces conditions, sont maintenues ;

- il est prévu, également une nouvelle clôture grillagée et de teinte noire, en plus de la haie, entre les deux parcelles ;
- considérant que la haie existante, prévue comme étant densifiée, suffit à assurer ce rôle de clôture et ne nécessite pas d'être soutenue, le grillage de teinte noire est superflu ;
- les nouveaux dispositifs de gestion des eaux pluviales, afin de conserver la volonté de réduire significativement les impacts des constructions et surfaces imperméables, doivent préférentiellement être situés sous une zone déjà imperméable ou prévue imperméable et le cas échéant semi-perméable, telles que les terrasses ou partie des accès carrossables, devant être semi-perméables ;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - Les parcelles sont situées en zone C par rapport aux indices de mobilité, et donc, mal desservies en transports en communs ;
 - Il a donc été décidé de maintenir les garages existants et de droit, afin de palier cette mauvaise accessibilité ;
 - Seul le volume de garage de l'ancien n°48 est supprimé et dès lors, chaque maison comporte un garage, permettant le parking d'un véhicule et des vélos pour la maison arrière, et de deux véhicules en enfilade dans le volume de garage existant de la maison avant ;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - il est prévu l'installation de nouveaux dispositifs de récupération des eaux pluviales, sur base des calculs du Règlement Communal d'Urbanisme en matière de gestion des eaux pluviales ;
 - bien que les surfaces imperméables à reprendre sont réduites de près de 155m², l'amélioration de la situation existante, telle que prévue, est souhaitable en matière de gestion des eaux pluviales ;
 - en raison de la zone 3 de captage, il ne peut être prévu d'infiltration par puits perdants et les dispositifs projetés, sont de nature à privilégier en premier lieu une infiltration profitant de la pente du terrain et ainsi limiter le rejet des eaux pluviales vers l'égouttage public ;
 - cependant, il y a également lieu de prévoir la récupération de ces eaux pour les besoins ménagers avant de les infiltrer ;
- Quant aux autres aspects techniques propres à la demande :
 - Les techniques des deux maisons sont également remplacées, afin de proposer un chauffage par le sol, via l'utilisation d'une nouvelle pompe à chaleur ;
 - Il est également prévu l'installation d'une ventilation assurée par une VMC double-flux ;
 - Les façades sont isolées par l'extérieur avec une finition en enduit sur isolant, après suppression des briques de parement, et les toitures sont isolées par l'intérieur ;
 - Pour la maison arrière, n°44 :
 - Bien que la structure du bâtiment soit saine, certains éléments devront être remplacés, comme la dalle de la toiture du garage, la dalle du rez-de-chaussée, le plancher du 1er étage et la charpente ;
 - Le remplacement de ces éléments structurels, permet non seulement de garantir la pérennité du bâtiment et par ailleurs la pose d'une isolation afin d'améliorer les performances énergétiques ;
 - La brique de parement est supprimée au profit d'un complexe isolant avec une finition sur enduit, afin de conserver une empreinte similaire à la situation existante ;
 - La dalle du rez-de-chaussée est isolée par l'intérieur ;
 - Pour la maison avant, n°46-48 :
 - En raison des nombreuses modifications et transformations, la structure existante comporte quelques faiblesses et des malfaçons et lors du chantier, le risque de davantage de malfaçons, a été pris en compte, afin de ne pas devoir tout démolir et rester dans le cadre d'une rénovation ;
 - Cependant, les planchers du rez-de-chaussée et du 1er étage devront être remplacés dans leur intégralité, ce qui permettra de rempiéter certains murs et d'intégrer l'isolation de sol, au rez-de-chaussée, ainsi que le chauffage par le sol à tous les niveaux ;
 - La charpente, déjà remplacée dans le début des années 2000, avec modification de la pente et de la hauteur et pose de chiens-assis, et en infraction, est prévue comme étant maintenue, considérant son état satisfaisant ;

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

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

- bien qu'avec la réunion des deux logements des n°46 et 48, un logement soit supprimé, cette modification se fait au profit de l'aménagement d'une maison unifamiliale comportant des qualités d'habitabilités améliorées ;
- par ailleurs, cette réunion de 2 logements en un seul, permet de supprimer l'un des deux garages, son impact quant à la pénétration des véhicules au sein des parcelles et son impact sur la perméabilité de la parcelle, en restituant cette ancienne surface bâtie à de la pleine terre et des aménagements paysagers ;
- il est donc à considérer que cette suppression d'un logement suite à l'aménagement d'une seule maison unifamiliale, sans modification majeure de la typologie de la bâtisse ni agrandissements en volume ou en emprise, constitue une amélioration de la situation existante, qu'elle soit de droit ou de fait ;

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

- Situer les dispositifs de gestion des eaux pluviales sous une zone déjà imperméable ou prévue comme telle ;
- proposer des soubassements de nature pérennes pour les deux maisons, soit en pierre bleue, soit en moellons ;
- Maintenir la teinte blanche ou claire pour les menuiseries décoratives de la maison arrière ;
- Restituer les volets, après dépose pour l'isolation, en façade avant de la maison n°46-48 ;
- Maintenir les moellons du soubassement du mur d'alignement, tels qu'existant et avec un aspect naturel ;
- Positionner la clôture en grillage derrière la haie, afin de limiter sa visibilité depuis l'espace public ;
- Limiter la hauteur du portail d'accès vers la parcelle de fond, à 1,60m maximum et prévoir des vides sur au moins 50% de la surface totale du portail ;
- Répondre aux conditions de Bruxelles Environnement (des contacts peuvent être pris avec le service) ;
- Privilégier des matériaux au niveau des accès carrossables et piétonniers permettant l'infiltration, et même de type semi-perméable, afin de sécuriser les pentes de ces accès ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé ;
- d'être accessoires en ce qu'il s'agit, de teintes, de décors, de matériaux et d'aspects ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la demande doit davantage répondre au Règlement Communal d'Urbanisme en matière de gestion des eaux pluviales, en ce que la typologie doit être préservée et améliorée et en ce que la perméabilité de la parcelle doit être préservée ;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

Avis FAVORABLE unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, 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 04/06/2025
Objet n°05

Dossier 16-48016-2025

Situation : Dieweg 98 - Rue du Repos 74

Objet : installer une nouvelle enseigne commerciale pour un commerce

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-48016-2025 introduite en date du 02/03/2025;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à installer une nouvelle enseigne commerciale pour un commerce sur le bien sis Dieweg 98 Rue du Repos 74 ;

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

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

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

02/03/2025 : dépôt de la demande;

22/04/2025 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis des instances à consulter dans le cadre de la procédure :

- la CRMS ;
- 04/06/2025 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

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

- l'avis de la CRMS sollicité en date du 22/04/2025 et émis le 19/05/2025 :
 - *"La CRMS ne s'oppose pas à l'installation de la nouvelle enseigne qui répond aux prescriptions du RRU. Afin de limiter l'impact du nouveau dispositif sur les vues vers et depuis le cimetière classé, la CRMS demande cependant de veiller à ce que la teinte et le lettrage soient suffisamment sobres."*

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 majoritairement en ordre fermé le long de ce tronçon de voirie
- L'immeuble faisant l'objet de la demande s'implante à l'angle de la rue du repos et du Dieweg ;
- Le bâtiment est implanté dans une rue à double sens, faisant face au cimetière du même nom;
- Il date de 1970 – PU n°16-26180-1970 (Démol. maison et constr. imm. à appart.);
- Il accueille deux rez-de-chaussée commerciaux au rez-de-chaussée et des logements aux étages ;

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

- L'installation d'une nouvelle enseigne commerciale pour un commerce ;

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

- L'enseigne projetée se situe en "zone restreinte", à l'intérieur du périmètre du site du cimetière du Dieweg;
- Par conséquent, elle ne peut bénéficier d'une dispense de permis
- Le commerce qui s'implante en ces lieux vient remplacer un établissement préexistant, une agence de voyage, lequel disposait déjà d'une enseigne parallèle à la façade et une partie en saillie;
- La nouvelle enseigne proposée consistera en un simple remplacement de l'existante, tout en respectant scrupuleusement les prescriptions de l'article 36 du RRU en matière de dimensions.
- L'enseigne sera positionnée en dessous du seuil de la baie la plus basse du premier étage. Ses dimensions seront de 400 x 70 cm et elle sera composée d'un seul élément. Ces dimensions garantissent le respect

des prescriptions en vigueur, notamment en assurant un recul d'au moins 0,50 m par rapport aux limites mitoyennes ou en s'inscrivant dans le prolongement d'une baie, tout en conservant un développement inférieur aux deux tiers de la largeur de la façade.

- L'enseigne en panneau dibond recouvert d'un vinyle polymère et laminé mat sera non-lumineuse et fixée par des vis les moins visibles possible.
- L'enseigne aura une teinte rouge foncée, qui rappelle la couleur des briques de façade, et un lettrage blanc. Une attention est portée pour respecter les qualités et caractéristiques esthétiques et architecturales de la façade, ce qui répond au bon aménagement des lieux;

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 04/06/2025
Objet n°06

Dossier 16-47936-2025 - Enquête n°104/25

Situation : Rue Xavier De Bue 15-17

Objet : modifier le permis d'urbanisme n°16-45061-2019 tendant à transformer et étendre 2 immeubles comprenant un centre médical et 1 logement afin de constituer un nouveau centre médical au rez et partiellement au 1er étage, ainsi que 5 logements aux niveaux supérieurs, en application de l'article 102/1 du CoBAT: changement d'affectation des caves, rez-de-chaussée et premier étage: anciennement centre médical vers du logement et de l'équipement (avec réduction de la surface utilisable), modification du nombre de logements (de 5 à 7), diminution du volume bâti et de l'emprise au sol

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47936-2025 introduite, en date du 15/01/2025 ;

Vu que la demande modifie, en application de l'article 102/1 du CoBAT, le permis d'urbanisme en vigueur n°16-45061-2019 notifié en date du 23/06/2021 ;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à modifier le permis d'urbanisme n° 16-45061-2019 tendant à transformer et étendre 2 immeubles comprenant un centre médical et 1 logement afin de constituer un nouveau centre médical au rez et partiellement au 1er étage, ainsi que 5 logements aux niveaux supérieurs, en application de l'article 102/1 du CoBAT : changement d'affectation des caves, rez-de-chaussée et premier étage : anciennement centre médical vers du logement et de l'équipement (avec réduction de la surface utilisable), modification du nombre de logements (de 5 à 7), diminution du volume bâti et de l'emprise au sol sur le bien sis Rue Xavier De Bue 15 - 17 ;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en liseré de noyau commercial, 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 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;
- 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) ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/05/2025 au 20/05/2025 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *perte d'intimité pour les logements voisins du fait du développement d'un plus grand nombre d'unités d'habitation et de terrasses ;*

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

15/01/2025 : dépôt de la demande;

24/02/2025 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

04/03/2025: réception des compléments;

18/04/2025 : début du délai de 45 jours pour notifier ARC ;

25/04/2025 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU ;

06/05/2025 au 20/05/2025 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

04/06/2025 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 25/04/2025 et émis le 26/05/2025 et joint à la demande ;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Les 2 immeubles sur lesquels porte la demande sont implantés le long de la rue Xavier De Bue, dans les perspectives de la Maison Communale et de l'Eglise Sainte Pierre. Ils présentent de belles caractéristiques architecturales et patrimoniales significatives de leur période de construction du début du 20ème siècle. Les immeubles s'inscrivent dans un ensemble de 5 constructions de même typologie, et insérées entre des immeubles plus récents dont les gabarits sont plus importants et dont la typologie est moins qualitative;
- La demande de permis d'urbanisme vise deux maisons d'habitation deux façades, abritant actuellement le centre médical Xavier de Bue d'Uccle, ainsi que 1 logement peu qualitatif aux étages supérieurs;
- Les immeubles concernés par la demande ont été agrandis vers l'arrière et fortement transformés, et le caractère patrimonial des espaces intérieurs a été altéré;

Considérant que la demande initiale proposait les actes et travaux suivants :

- Le projet consiste en la rénovation du centre médical, afin de le rendre plus accessible et de rationaliser son fonctionnement. Il est notamment prévu de dégager un pôle radiologie, médecine, laboratoire aux rez-de-chaussée et un pôle dentaire au premier étage du numéro 15. Le rez-de-chaussée sera également accessible aux PMR. La circulation et l'éclairage seront améliorés afin de faciliter le travail des praticiens et l'accueil des patients;
- Le 1er étage de l'immeuble de droite abritera des cabinets de dentisterie, engendrant des dépassements par rapport à l'immeuble mitoyen. Ces dépassements sont accentués par les terrasses bordées de bacs de plantations ;
- L'immeuble de gauche sera agrandi de 2 niveau par une toiture « Mansart »;
- De plus les étages du numéro 17 ainsi que les étages 2 à 4 du numéro 15 seront rénovés en 5 appartements :
 - 1^{er} étage gauche : 1 logement de 2 chambres;
 - 2^{ème} étage : 2 logements de 2 chambres;
 - 3^{ème} et 4^{ème} étages : 2 logements de 1 chambre aménagés en duplex présentant peu de qualités d'habitabilité;

Considérant que la demande initiale se caractérisait comme suit :

- Le programme mixte de d'équipement et de logements s'inscrit en réponse à une demande dans ce quartier central de la Commune d'Uccle. Les étages assurent la continuité de logements souhaitable au niveau des étages de ce nœud commercial;
- La nomenclature des façades principales est conservée, ainsi que leurs qualités patrimoniales et stylistiques;
- Les toitures plates à l'arrière du centre médical seront aménagées en terrasses relativement invasives à l'usage des logements;

Considérant que la demande initiale a suscité les considérations générales suivantes :

- Le projet permet de conserver le patrimoine architectural de ces 2 immeubles, mais densifie fortement le bâti à l'arrière, pour les besoins d'augmentation du nombre de logements, ce qui n'est pas souhaitable, vu les spécificités des lieux de cet îlot peu spacieux et la présence des maisons implantées de long de la Rue Victor Allard et faisant face aux façades arrières du projet;

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

- limiter l'ampleur du développement du volume du rez-de-chaussée en vue d'améliorer et de favoriser les zones de pleine terre paysagères qualitatives à l'usage tant du centre médical, que des logements supérieurs ;
- renoncer aux extensions en façade arrière du côté droit, renoncer à la rehausse sur 2 niveaux de la maison de gauche, réduire de manière significative le développement des terrasses supérieures et revoir le programme du nombre de logements en conséquence;
- prévoir des locaux pour vélos et poussettes plus spacieux, à destination des occupants des logements et des usagers du centre médical, et localisés de préférence au rez-de-chaussée;
- veiller au remplacement des châssis en façade avant en favorisant l'usage des menuiseries en bois de teinte claire;

Considérant le cadre réglementaire de la demande modifiée :

- Considérant que le permis d'urbanisme n° 16-45061-2019 et portant sur le bien a été délivré en date du 01/06/2021 et a été notifié le 23/06/2021 ;

- Qu'il est en vigueur jusqu'au 23/06/2024, et que sa mise en œuvre a été entamée le 02/04/2024 sans interruption de travaux ;
- Que ce permis d'urbanisme antérieur autorise de transformer et étendre 2 immeubles comprenant un centre médical et 1 logement afin de constituer un nouveau centre médical au rez et partiellement au 1er étage, ainsi que 5 logements aux niveaux supérieurs ;
- Considérant que ce permis d'urbanisme en vigueur au jour du dépôt de la présente demande, fait l'objet d'une demande de modification en application de l'article 102/1 du CoBAT par le dépôt de la présente demande n°16-47936-2025 en date du 15/01/2025;
- Considérant que la modification du permis d'urbanisme en cours tend au changement d'affectation des caves, rez-de-chaussée et premier étage : anciennement centre médical vers du logement et de l'équipement (avec réduction de la surface utilisable), modification du nombre de logements (de 5 à 7), diminution du volume bâti et de l'emprise au sol ;
- Considérant que la demande répond aux critères cumulatifs requis par l'article 102/1 du CoBAT, à savoir:
 1. les modifications demandées ne portent pas sur des travaux déjà réalisés ;
 2. la modification ne porte que sur les droits issus du permis 16-45061-2019 qui n'ont pas encore été mis en œuvre ;
 3. tous les recours administratifs ouverts à son encontre par le CoBAT ou les délais pour les intenter sont épuisés ;
- Que ces modifications sont en conséquence telles que l'article 102/1 – alinéa 1 du CoBAT est d'application ;

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

- Modification de l'affectation des 3 niveaux inférieurs :
 - Le sous-sol, le rez-de-chaussée et le 1er étage, initialement occupés par un centre médical et 1 studio seront affectés comme suit :
 - R-1 : caves pour les logement et l'équipement
 - RDC : Un logement 3 chambres au n°17 et Equipement au n° 15
 - R+1 : Deux appartements 2 chambres accessibles depuis le n° 17
 - Les logements créés sont traversants, qualitatifs et de typologies variées ;
 - Ils disposent tous d'espaces extérieurs agréables mais à limiter en raison de la proximité avec les habitations voisines ;
 - Chaque appartement dispose d'une cave en sous-sol et intégré au logement pour l'unité située au rez-de-chaussée ;
 - Un local vélos est aménagé au rez-de-chaussée, son accès est cependant complexe depuis la rue ;
 - Les étages supérieurs sont inchangés et restent affectés au logement ;
- Diminution du volume bâti et de l'emprise de la construction :
 - Le projet modifié diminue de manière significative le volume du rez-de-chaussée en limitant la profondeur du bâti ;
 - L'emprise de la construction est réduite de 198m² qui sont ainsi transformés en jardin de pleine terre ;
- Modification de la façade avant :
 - Le permis obtenu impliquait une modification importante de l'accès au numéro 15 avec un rabaissement de toute la dalle de sol du rez et des jeux complexes de rampes pour faciliter l'entrée et la circulation dans le centre médical ;
 - Cette partie des travaux n'a pas été exécutée notamment car son coût et les contraintes techniques à mettre en places pour les réaliser sont trop importants ;
 - Le projet modifié propose donc conserver les marches donnant accès au numéro 15 telles quelles ainsi que la dalle du reste en parfait état ;
 - Seule les divisions de la porte d'entrée seront changées, afin de retrouver une harmonie avec les châssis et de tenter de faciliter l'accès à la zone d'équipement ;
 - Les enseignes et publicités liées à l'enseigne seront supprimées ;
 - Les modifications de la porte d'entrée du numéro 17 ne concernent que le nombre de boîtes aux lettres ;
- Demande de dérogation au Titre II du RRU, article 10 – éclairage naturel :
 - Dans les deux chambres en façade avant au R+1 du bâtiment 17, la surface éclairante est en deçà des exigences. Il n'est pas possible de modifier les dimensions des baies en façade avant au premier étage sans porter atteinte au caractère architectural de l'immeuble. La taille des baies n'a pas été modifiée depuis la construction de l'immeuble et les locaux étaient déjà des pièces de vie ;

- De plus la surface éclairante permettrait une chambre 1 de 13.9m², la pièce proposée mesure 14.4m² ;

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

- Les modifications demandées simplifient le projet, en diminuant l'importance des travaux structurels et donc leurs impacts dans le quartier ;
- Les limites mitoyennes sont conservées et l'intérieur de l'îlot est plus aéré et verdurisé ;
- Les logements créés sont généreux et disposent de bonnes qualités d'habitabilité. Ils sont de types variés, du studio à l'appartement 1 chambre, 2 chambres et enfin un logement familial avec un accès au jardin ;
- Le projet préserve l'aspect patrimonial de l'immeuble en façade à rue (qui ne figure toutefois pas à l'inventaire du Patrimoine) ;
- Le projet modifié conserve une mixité de fonctions, nécessaire à la réalisation des objectifs du liseré de noyau commercial du PRAS ;
- Cependant, cette mixité présente un déséquilibre en vue de la réalisation des objectifs du PRAS qui situe le bien le long d'un liseré de noyau commercial. Il s'indique de conserver une fonction mixte (commerce, équipement, bureau, ...) à l'avant de la maison de gauche, et de permettre le développement d'un logement à l'arrière du rez-de-chaussée et se développant en duplex avec le 1^{er} étage ;
- Le local pour vélos nécessite d'être relocalisé en fonction de ce qui précède afin d'en améliorer l'accessibilité et l'usage ;
- La façade principale de ce double immeuble mérite de pouvoir pérenniser ses caractéristiques patrimoniales en :
 - Revoyant l'expression de la porte d'entrée de chaque immeuble et proposant une menuiserie en bois moulurée à double ouvrant et imposte vitrée ;
 - Harmonisant l'ensemble des châssis en prévoyant des menuiseries en bois de ton clair, respectant les doubles cadres et divisions d'origine, et en y restituant les ceintrages ;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, relatif à l'application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) :
 - Le projet, de par la modification de fonction du rez-de-chaussée, permet de réduire l'emprise du bâti au profit d'aménagements paysagers et de pleine terre. Ces aménagements seront à l'usage d'un logement et non plus du centre médical, ce qui engendrera une utilisation plus conséquente. Cependant, le jardin conserve ses limites vis-à-vis des constructions voisines, et les terrasses du 1^{er} étage seront contenues à une distance de 3 mètres par rapport aux limites séparatives de gauche et de droite ;
- 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 modifié supprime le studio prévu au 1^{er} étage et y restitue du logement ainsi qu'au rez-de-chaussée, de sorte à s'inscrire dans les objectifs de la prescription ;
 - Les logements présentent de belles qualités d'habitabilité et assureront la continuité de fonction au 1^{er} étage des immeubles, ce qui est appréciable ;

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

- Proposer une fonction mixte (commerce, bureau, équipement, ...) pour le rez-de-chaussée gauche en partie avant ;
- Limiter l'emprise du logement au rez-de-chaussée sur l'arrière du bâtiment et l'organiser en duplex avec le 1^{er} étage ;
- Relocaliser le local pour vélos afin d'en améliorer son accessibilité et son usage ;
- Revoir l'expression de la porte d'entrée de chaque immeuble et proposer une menuiserie en bois moulurée à double ouvrant et imposte vitrée ;
- Harmoniser l'ensemble des châssis en prévoyant des menuiseries en bois de ton clair, respectant les doubles cadres et divisions d'origine, et en y restituant les ceintrages ;
- Modifier l'organisation des unités d'habitation du 1^{er} étage de sorte à supprimer la dérogation au Titre II du RRU en matière d'apport d'éclairage naturel ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme de révision de l'organisation de ce double immeuble est conservé ;

- d'être accessoires en ce que le projet sera d'avantage intégré à son contexte et aux spécificités du liseré de noyau commercial du PRAS ;
- 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 §5 du CoBAT est d'application et que la procédure doit être reprise au stade de la sollicitation d'un nouvel avis du SIAMU ;

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

Avis FAVORABLE unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7 du CoBAT, avec refus de dérogation au règlement régional d'urbanisme, article n°10 du Titre II – et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 126/1 ou 191 du CoBAT.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
Séance du 04/06/2025
Objet n°07

Dossier SV-57-2025 - Enquête n°097/25

Situation : Dieweg 57

Objet : abattre un arbre

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°SV-57-2025 introduite en date du 18/04/2025;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à abattre un arbre sur le bien sis Dieweg 57 ;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n° 29bis - QUARTIER CLIJVELD - approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 2007-07-12 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 188/7 qui impose une enquête publique à la demande d'un PPAS

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/05/2025 au 20/05/2025 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- 8 réclamations reçues

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

Délai initial prévu à l'accusé de réception : 90 jours;

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

18/04/2025 : dépôt de la demande;

24/04/2025 : accusé de réception d'un dossier complet

06/05/2025 au 20/05/2025 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

04/06/2025 : 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 :

- La parcelle cadastrée 4 DIV Section E, n°250T6, sur laquelle porte la demande 16-46927-2023 en cours d'exécution.

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

- Abattre un érable implanté en zone de protection d'arbre ;

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

En ce qui concerne le motif d'enquête pour l'application de l'article 188/7 qui impose une enquête publique à la demande d'un PPAS :

Vu que l'érable de 115 cm de circonférences est implanté au cœur d'un jardin privatif en zone de protection d'arbre au PPAS n° 29bis dont les articles précisent :

- 0.4 : *Les plantations existantes en dehors des emprises des constructions doivent être conservées. La sauvegarde des plantations doit en tout état de cause privilégier celles qui assurent l'isolement des aménagements et constructions à la vue depuis les voies publiques, espaces publics et propriétés voisines.*
- 5.0 : *Les zones d'espaces verts sont destinées au maintien, à la protection et à la régénération du milieu naturel. Elles sont essentiellement affectées au maintien et au renouvellement des plantations existantes lesquels constituent les éléments essentiels du paysage; elles sont entretenues ou aménagées afin de garantir leur intérêt scientifique ou de remplir leur rôle social. Ne peuvent être autorisés que les actes et travaux strictement nécessaires à leur affectation ou directement complémentaires de leur fonction sociale sans que puissent être mises en cause l'unité de ces zones ou leur valeur scientifique ou pédagogique.*

- *8.0: Le plan indique le périmètre minimum à l'intérieur duquel les arbres existants doivent être particulièrement protégés. Toutes les prescriptions relatives à l'article 5.0. ci-avant sont d'application. Toutefois, les travaux de terrassements ne pourront pas porter atteinte à la pérennité des arbres.*
- Vu que le sujet ne présente aucun signe d'attaque d'agent lignivore ou aucun signe d'altération phytosanitaire après analyse VTA ;
- Vu que le tronc de l'arbre ne présente aucune cavité ou zone de pourriture et que son port est dense et vigoureux celui-ci étant donc en bonne condition phytosanitaire ;
- Vu que cette essence est indigène, mellifère et qu'elle participe activement à la biodiversité locale comme globale ;
- Vu que l'arbre représente un élément structurant du paysage de l'intérieur d'îlot et qu'il est intrinsèquement lié aux autres sujets composant le massif implanté en zone de protection ;
- Vu que le lierre ayant poussé sur le sujet n'entraîne aucune contrainte significative ni aucune dégradation de l'état sanitaire de l'arbre ;
- Vu que l'abattage du sujet sain implanté en zone de protection semble dès lors non justifié ;

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 04/06/2025
Objet n°08

Dossier 16-47855-2024 - Enquête n°102/25

Situation : Chaussée d'Alseberg 661

Objet : mettre en conformité un immeuble de logements (non conforme au permis délivré)

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47855-2024 introduite en date du 27/11/2024 ;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité un immeuble de logements (non conforme au permis délivré) sur le bien sis Chaussée d'Alseberg 661 ;

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

Vu que les mesures particulières de publicité (sous forme d'une enquête publique et avis de la Commission de concertation) ont été d'application sur base de la demande telle qu'introduite pour les motifs suivants : motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci :

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

○ application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :

○ non-respect de l'article n°4 - profondeur qui prescrit " § 1. *Au niveau du rez-de-chaussée et des étages, la profondeur maximale hors-sol de la construction réunit les conditions suivantes :*

1° 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;

2° a) lorsque les deux terrains voisins sont bâtis, la construction :

- ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde;

- ne dépasse pas de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde. Une profondeur supérieure à 3 mètres peut être autorisée dans la mesure où un retrait latéral de 3 mètres au moins est respecté. Les mesures sont prises perpendiculairement à l'élément de référence. ", en ce que les extensions (illicites) en façade arrière dépassent de plus de 3 mètres en profondeur le profil de la construction la moins profonde (au n° 659), sans respecter un recul latéral minimum de 3 mètres ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/05/2025 au 20/05/2025 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

○ *contrainte éventuelle liée à la mise en conformité du bien aux étages vis-à-vis du statut des garages existants (et plus particulièrement du garage de gauche) ;*

DEMANDE D'AVIS DU FONCTIONNAIRE DELEGUE :

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

○ Dérogation aux articles 8 (WC) et 10 (éclairage naturel) du Titre II Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de normes d'habitabilité des logements ;

Ces dérogations n'étant pas soumises aux mesures particulières de publicité ;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

27/11/2024 : dépôt de la demande;

13/01/2025 : 1^{er} accusé de réception d'un dossier incomplet;

28/01/2025 : réception des compléments;

04/03/2025 : 2^{ème} accusé de réception d'un dossier incomplet;

07/03/2025 : réception des compléments;

24/04/2025 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU ;

06/05/2025 au 20/05/2025 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

04/06/2025 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 24/04/2025 et qui 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 est structuré par la chaussée d'Alseberg et est principalement affecté au logement et à quelques commerces de proximité et de petites dimensions au rez-de-chaussée des immeubles des fronts bâtis ;
- La parcelle sur laquelle porte la demande se situe donc le long de la chaussée d'Alseberg, dans le tronçon compris entre la rue Joseph Bens au Nord et la rue Alphonse Asselbergs au Sud. Le terrain est orienté Est / Ouest ;
- Le relief des lieux se caractérise par une pente ascendante depuis la chaussée vers l'arrière des parcelles ;
- L'immeuble faisant l'objet de la demande de mise en conformité, de gabarit R+2+toiture à versants, est implanté fortement en recul par rapport à l'alignement général le long de la chaussée d'Alseberg. De ce fait, le corps de bâtisse principal se développe au niveau des annexes, voire des jardins, des immeubles voisins ;
- La maison mitoyenne de droite présente un gabarit R+1+toiture à versants, ainsi qu'une annexe en façade arrière de gabarit relativement profond mais de faible hauteur ;
- L'immeuble voisin de gauche (sis au n°661A) a été érigé suite au permis d'urbanisme octroyé pour démolir un bâtiment existant (de type structure métallique et panneaux de verre qui se développait sous un faible gabarit à rue et sous la forme d'un entrepôt à l'arrière) et construire un immeuble de logements à front de rue ainsi que des maisons unifamiliales en intérieur d'îlot et qui a été délivré le 20/08/2015 (PU n°16-41881-2014). L'immeuble récemment construit à front de voirie est de gabarit R+3+toiture plate. Un permis d'urbanisme modificatif (sur base de l'article 102/1 du coBAT) a ensuite été octroyé sous les références n° 16-43404-2017 et visait l'adaptation des constructions arrières au relief existant, la modification de la maison de fond, la modification du parking et quelques adaptations spatiales apportées à l'ensemble des constructions ;
- Le bien faisant l'objet de la demande actuelle, ainsi que ses nombreuses annexes, s'étaient trouvés fortement dégradés à une certaine époque. L'immeuble était en effet resté longtemps inoccupé et avait été enrôlé pour la taxe d'immeuble vide, jusqu'à l'obtention du permis d'urbanisme n°16-38630-2008, visant notamment la densification du nombre de logements au sein de l'immeuble ;
- La parcelle sur laquelle porte la demande actuelle est cadastrée 6^{ème} division, Section A, n°183P64 pour une contenance d'après titre récent de 3a48ca ;
- En façade avant, le bien est posé sur un socle comprenant 2 garages. Le rez-de-chaussée de l'immeuble est ainsi situé à un étage plus haut par rapport à la voirie ;
- L'immeuble ne compte pas vraiment de jardin. Un petit espace de cour étroite sépare la façade arrière de l'immeuble de celle de la construction récemment érigée en intérieur d'îlot (suite aux permis n°16-41881-2014 et n° 16-43404-2017) ;
- La situation existante de droit antérieure au dernier permis d'urbanisme octroyé (n°16-38630-2008), faisait apparaître une habitation unifamiliale. Les éléments de preuves joints au dossier de l'époque faisaient état de :
 - 5 logements en 1989, sur base du relevé des compteurs d'eau ;
 - 4 logements en 1991, sur base du rapport de la Police locale d'Uccle ;
 - 4 logements en 2001, sur base de baux de location ;
- Le permis d'urbanisme n°16-38630-2008, délivré le 30/06/2009, a autorisé la création de 5 logements répartis comme suit en situation de droit :
 - 2 logements au rez-de-chaussée ;
 - 1 logement au 1^{er} étage ;
 - 2 logements au 2^{ème} étage ;
- Considérant que la dernière demande (n° 16-41700-2014) qui a été refusée, visait la régularisation de travaux réalisés non conformément à ce permis d'urbanisme (n°16-38630-2008), à savoir :
 - l'extension du logement du rez-de-chaussée (droite) en lui annexant un espace en sous-sol, destiné à un salon TV ;
 - l'extension, en façade arrière, du 1^{er} étage et la subdivision de ce plateau en 2 logements ;

- le non-respect des aménagements paysagers de pleine terre prévus à l’arrière de l’immeuble ;
- Considérant que cette demande de régularisation (non autorisée) visait donc à entériner des irrégularités commises et contraires aux objectifs du permis d’urbanisme délivré (n°16-38630-2008) sous conditions, dont notamment :
 - le fait d’envisager une meilleure mixité au sein de l’immeuble, avec réduction du nombre de logements ;
 - le fait d’affecter le rez-de-chaussée ou le 1^{er} étage à un seul logement unifamilial ;
 - la réduction du projet au 1^{er} étage en minimisant l’impact des annexes existantes et prévues ;
 - le fait d’éviter les murs hébergés pour les terrasses du 2^{ème} étage ;
 - le fait que toutes les terrasses se devaient de répondre au Code Civil en matière de vues, ou à défaut, de faire l’objet de servitudes enregistrées entre voisins ;
- La situation existante de fait de l’époque a conduit à la création de logements présentant des aspects d’insalubrité (du fait du non-respect des normes minimales d’habitabilité), constatés par une visite sur place du Service de l’Urbanisme en date du 15/01/2014 ;
- Considérant que la demande de régularisation (non autorisée) telle qu’introduite avait notamment suscité les considérations particulières suivantes, dont il faut impérativement tenir compte dans le cadre de l’analyse de la présente nouvelle demande de mise en conformité :
 - sur base des documents fournis en cours de procédure du permis d’urbanisme initial, le bien comptait 4 logements ;
 - le projet prévoyait de porter ce nombre à 6 (l’accès général étant situé au centre de l’immeuble) ;
 - les logements prévus étaient « traversant », ce qui est toutefois indiqué le long de cet axe routier fortement fréquenté ;
 - chaque logement comptait 1 chambre à coucher, ce qui offrait peu de mixité en termes d’offre de logements. Ils ne bénéficiaient que de 3 locaux privatifs en cave ;
 - les logements prévus disposaient pour la plupart d’une terrasse en façade arrière, dont une en mitoyenneté de gauche, non conforme aux dispositions du Code Civil en matière de vues, et compte tenu du projet de construction qui était prévu à cet endroit ;
 - le projet ne prévoyait pas de locaux communs (vélos, poussettes, ...) ;
 - le projet ne prévoyait que 2 garages pour l’ensemble de l’immeuble, bien que le quartier soit correctement desservi en transports en commun. Dès lors, le fait que plusieurs logements ne disposaient pas de garage pouvait s’envisager ;
 - l’implantation du bâtiment fortement en recul et les extensions en façade arrière généraient des dérogations au Règlement Régional d’Urbanisme du 21/11/2006 qu’il s’indiquait de minimiser tant au regard de l’importante densité bâtie sur le terrain, que le respect de la typologie des constructions voisines existantes ou à venir ;
 - l’ensemble de la façade arrière était néanmoins réorganisé, harmonisé et revêtu d’un enduit de teinte beige ;
 - la façade avant était maintenue, avec ses jeux de briques et bandeaux de pierre ;
 - il était prévu de remplacer les châssis avant par des menuiseries en PVC de ton blanc, alors que le permis d’urbanisme prévoyait des menuiseries en bois mieux intégrées à l’esthétique de la façade avant de cet immeuble représentatif des premières constructions de la chaussée d’Alseberg à cet endroit ;
- Considérant qu’au regard des différents motifs de mesures particulières de publicité, la demande de régularisation (non autorisée) avait également suscité les observations suivantes :
 - la situation existante de fait a densifié de manière non justifiée, tant le bâti que le nombre de logements, rendant, dès lors certains logements totalement en contradiction avec les normes minimales d’habitabilité (notamment de logement du rez-de-chaussée droit) ;
 - l’immeuble existant bénéficiait d’un gabarit important qui pouvait aisément être aménagé en plusieurs unités de logements, tout en conservant une mixité en terme d’offre ;
 - le logement unifamilial du 1^{er} étage a été subdivisé en 2 unités d’habitation et a nécessité des extensions dérogatoires au Règlement Régional d’Urbanisme du 21/11/2006 en matière de profondeur et hauteur ;
 - le logement du 1^{er} étage gauche dispose pour seul espace extérieur d’une terrasse non conforme aux dispositions du Code Civil en matière de vues ;
 - le projet de construction sur la parcelle voisine de gauche a tenu compte de la situation existante de droit du permis d’urbanisme 16-38630-2008, notamment en ce qui concerne l’implantation du bâtiment à rue ;

- la situation à régulariser ne comprend pas d'espaces de plantations suffisantes au regard de la densité bâtie ;
- o Considérant que la demande de régularisation telle qu'elle avait été présentée, et au vu de ce qui précède, a donc été refusée en date du 22 octobre 2015 notamment pour les motifs suivants :
 - la création de 6 logements présentaient peu de qualités d'habitabilité et engendraient une densité bâtie inacceptable sur la parcelle, en dépit du permis d'urbanisme n°16-38630-2008 ;
 - le nombre et l'importance des dérogations non sollicitées ;
 - les éléments manquants au dossier ;
 - la demande de régularisation ne pouvait se concevoir, car ne répondait pas au bon aménagement des lieux ;
- o Considérant que vu ce qui précède, il a dès lors été demandé de restituer les lieux en état pristin de la situation de droit, tout en veillant à supprimer également les servitudes de vues non conformes aux dispositions du Code Civil envers les parcelles voisines ;
- o Considérant que cette demande de restitution des lieux en état pristin de la situation de droit n'a pas été réalisée depuis lors (depuis le refus datant du 22 octobre 2015) ;
- o Considérant que la situation de droit (situation projetée du PU n°16-38630-2008 octroyé) mentionne une configuration détaillée comme suit (présentant 5 logements au total) :
 - 2 logements au rez-de-chaussée ;
 - 1 logement au 1^{er} étage ;
 - 2 logements au 2^{ème} étage en duplex avec les combles ;

avec :

- au sous-sol : 2 garages, local poubelles, local vélos/poussettes, caves 1 à 5 ;
- au rez-de-chaussée :
 - o hall d'entrée commun avec accès aux caves et aux étages ;
 - o appartement n°1 (de gauche) traversant – une chambre : entrée, WC séparé, salle-de-bain, chambre à l'avant, salon, cuisine et salle-à-manger en façade arrière donnant sur une cour extérieure ;
 - o appartement n°2 (de droite) traversant – une chambre : entrée, WC séparé, salle-de-bain, chambre à l'avant, salon, cuisine et salle-à-manger en façade arrière donnant sur une cour extérieure ;
- au 1^{er} étage :
 - o cage d'escalier commune et palier ;
 - o appartement n°3 traversant – deux chambres : entrée, WC séparé, salle-de-bain, chambre n°1 à l'avant, chambre n°2 à l'avant, salon donnant accès à une terrasse en façade arrière, salle-à-manger et cuisine donnant accès à seconde terrasse latérale ;
- au 2^{ème} étage et sous combles :
 - o cage d'escalier commune et palier ;
 - o appartement n°4 (de gauche) traversant – duplex une chambre : salon en façade arrière (avec accès à une terrasse extérieure) avec escalier menant à la chambre et à la salle-de-bain situées sous les combles, sas et WC séparé, salle-à-manger et cuisine en façade avant ;
 - o appartement n°5 (de droite) traversant – duplex une chambre : entrée, WC séparé, salle-de-bain, cuisine à l'avant, salle-à-manger et salon en façade arrière (avec accès à une terrasse extérieure) avec escalier menant à la chambre sous les combles ;
- o Considérant que la situation existante de fait actuelle, mentionnée sur les plans faisant l'objet de la présente demande fait apparaître une configuration détaillée comme suit (présentant 6 logements au total) :
 - 2 logements au rez-de-chaussée ;
 - 2 logements au 1^{er} étage ;
 - 2 logements au 2^{ème} étage en duplex avec les combles ;

avec :

- au sous-sol : 2 garages, local compteurs, caves 1 à 6, local « espace TV » à l'arrière avec escalier intérieur privatif vers le logement n°1 (de droite) au rez-de-chaussée ;
- au rez-de-chaussée :
 - o hall d'entrée commun avec accès aux caves et aux étages ;
 - o appartement n°1 (de gauche) traversant – une chambre - 60 m² : entrée, WC séparé, salle-de-bain, chambre à l'avant (16,3 m²), cuisine en partie centrale et salon / salle-à-manger (35 m²) en façade arrière donnant sur une cour extérieure ;
 - o appartement n°2 (de droite) traversant – une chambre – 67 m² : entrée, salon, cuisine et salle-à-manger (46,5 m²) avec volume en annexe en façade arrière donnant sur une cour extérieure et

donnant accès via un escalier intérieur privatif au local « espace TV » situé en sous-sol, WC séparé et salle-de-bain en partie centrale, chambre à l'avant (16,3 m² - superficie à vérifier) ;

- au 1^{er} étage :
 - o cage d'escalier commune et palier ;
 - o appartement n°3 (de gauche) traversant – une chambre - 52 m² : salon en partie centrale, cuisine et buanderie en volume annexe à l'arrière, salle-de-bain, chambre à l'avant ;
 - o appartement n°4 (de droite) traversant – une chambre - 49 m² : salon en partie centrale, cuisine et buanderie en volume annexe à l'arrière, couloir, salle-de-bain et chambre à l'avant ;
- au 2^{ème} étage et sous combles :
 - o cage d'escalier commune et palier ;
 - o appartement n°5 (de gauche) traversant – duplex une chambre – 66 m² : salon en partie centrale avec escalier menant à la chambre (24 m²) située sous les combles, volume annexe à l'arrière donnant accès à une terrasse latérale et intégrant une buanderie, sas vers salle-de-bain avec WC intégré, salle-à-manger et cuisine à l'avant ;
 - o appartement n°6 (de droite) traversant – duplex une chambre – 77,50 m² : salon en partie centrale avec escalier menant à la chambre (27,50 m²) située sous les combles, volume annexe à l'arrière intégrant une buanderie, salle-à-manger / cuisine et salle-de-bain avec WC intégré à l'avant ;

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

- o La mise en conformité d'un immeuble de logements (non conforme au permis n°16-38630-2008 délivré le 30/06/2009) en prévoyant 5 logements au total ;

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

- o Considérant que la situation projetée sollicitée, mentionnée sur les plans faisant l'objet de la présente demande fait apparaître une configuration détaillée comme suit (présentant 5 logements au total) :
 - 2 logements au rez-de-chaussée ;
 - 1 logement au 1^{er} étage ;
 - 2 logements au 2^{ème} étage en duplex avec les combles ;

avec :

- au sous-sol : 2 garages, caves 1 à 5, local vélos, local poubelles et local indéfini ;
- au rez-de-chaussée :
 - o hall d'entrée commun avec accès aux caves et aux étages ;
 - o appartement n°1 (de gauche) traversant – une chambre - 60 m² : entrée, WC séparé, salle-de-bain, chambre à l'avant (16,3 m²), cuisine en partie centrale et salon / salle-à-manger (35 m²) en façade arrière donnant sur une cour extérieure ;
 - o appartement n°2 (de droite) traversant – une chambre – 67 m² (surface normalement inférieure car suppression du volume annexe arrière existant) : entrée, salon, cuisine et salle-à-manger (35,70 m²) donnant sur une cour extérieure, sas, WC séparé et salle-de-bain en partie centrale, chambre à l'avant (16,3 m² - superficie à vérifier) ;
- au 1^{er} étage :
 - o cage d'escalier commune et palier ;
 - o appartement n°3 traversant – deux chambres – 96,50 m² : entrée, WC séparé, salle-de-bain, chambre n°1 à l'avant (14,10 m²), chambre n°2 à l'arrière (21,10 m²) donnant accès à une terrasse menant à une buanderie en façade arrière, séjour 45 m² (avec salon à l'avant, salle-à-manger en partie centrale et coin à déjeuner/cuisine en façade arrière) ;
- au 2^{ème} étage et sous combles :
 - o cage d'escalier commune et palier ;
 - o appartement n°4 (de gauche) traversant – duplex une chambre – 66 m² : salon en partie centrale avec escalier menant à la chambre (24 m²) située sous les combles, volume annexe à l'arrière donnant accès à une terrasse latérale et intégrant une buanderie, sas vers salle-de-bain avec WC intégré, salle-à-manger et cuisine à l'avant (total séjour = 37 m²) ;
 - o appartement n°5 (de droite) traversant – duplex une chambre – 77,50 m² : salon en partie centrale donnant accès à une terrasse menant à une buanderie en façade arrière avec escalier menant à la chambre (27,50 m²) située sous les combles, salle-à-manger / cuisine et salle-de-bain avec WC intégré à l'avant (total séjour = 41 m²) ;
- matériaux façade : des discordances ont été constatées au niveau de la légende des matériaux (tuiles rustiques de teinte rouge – menuiseries extérieures en bois de ton brun foncé / PVC blanc – corniche en bois de ton clair) ;

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

- La demande de mise en conformité prévoit le retour à une configuration présentant 5 logements au total (et non pas 6) ;

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

- en matière de programme :
 - la configuration autorisée en situation de droit, présentant 5 logements au total et non pas 6, peut à nouveau être envisagée en situation projetée ;
 - l'aménagement revu des sous-sols permet de disposer des locaux communs requis (poubelles, vélos, ..) et de 5 caves privatives dont une cave liée à un des 2 garages ;
- en matière d'implantation, de gabarit et d'esthétique :
 - l'ensemble des menuiseries extérieures en PVC blanc en façade avant, peu qualitatives, se doivent d'être remplacées par des menuiseries en bois, plus respectueuses de la typologie du bien (y compris la porte d'entrée) en s'inspirant des divisions d'origine ;
 - les extensions illicites en façade arrière au 2^{ème} étage, ayant fait précédemment l'objet d'objections, qui n'ont pas été intégrées au projet modifié, ne pourront pas être acceptées en l'état car ne correspondent pas au bon aménagement des lieux ;
 - les discordances constatées au niveau de la légende des matériaux (tuiles rustiques de teinte rouge – menuiseries extérieures en bois de ton brun foncé / PVC blanc – corniche en bois de ton clair) doivent être éclaircies, vérifiées et corrigées ;
 - le plan d'implantation n'est pas à jour en situation existante de fait et en situation projetée et ne correspond pas aux constructions érigées à proximité immédiate et est à corriger ;
 - la sortie de gaz brûlés présente en façade avant, au droit de la toiture du garage de gauche, n'est pas conforme et doit être supprimée ;
 - les portes de garage existantes (en aluminium) en façade avant pourraient être maintenues ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - la suppression de l'annexe existante (illicite) en façade arrière permet de restituer une zone de pleine terre et de revenir à l'aménagement autorisé en situation de droit, ce qui est plus opportun ;
 - la zone de recul existante ne peut pas être considérée comme une zone de stationnement. De plus, elle est actuellement minéralisée dans son intégralité, ce qui est à déplorer ;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le bien se situe en zone d'accessibilité de type B ;
 - le projet de division (en 5 logements) a été accepté à l'époque bien qu'il ne prévoyait que 2 garages pour l'ensemble de l'immeuble, sachant que le quartier est correctement desservi en transports en commun. Dès lors, le fait que plusieurs logements ne disposent pas de garage peut toujours s'envisager à l'heure actuelle. Le garage de droite, donnant un accès direct à une cave privative, devra le maintenir ;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - la demande est muette à ce sujet et les informations manquantes seront à compléter ;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, dérogation à l'article 4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) : les extensions (illicites) en façade arrière dépassent de plus de 3 mètres en profondeur le profil de la construction la moins profonde (au n° 659), sans respecter un recul latéral minimum de 3 mètres. Ces extensions, illicites en façade arrière sont à supprimer au droit du 2^{ème} étage afin de revenir à la situation de droit correspondant au bon aménagement des lieux ;

Considérant qu'au regard des différents motifs soumis à l'octroi de dérogations par le Fonctionnaire Délégué, le projet suscite les observations suivantes :

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

- Dérogation au Titre II - article 8 - WC :
 - absence de sas entre séjour et WC pour l'appartement n°3 au R+1 : il y aura lieu de se conformer à l'article 8 et de prévoir le sas requis par l'ajout d'une porte dans le projet de réaménagement global de la configuration de cet appartement ;
 - absence de sas entre cuisine et WC (SDB) pour l'appartement n°5 au R+2 : au vu de la configuration préexistante des lieux, la dérogation pourrait être octroyée ;
- Dérogation au Titre II - article 10 – éclairage naturel :
 - appartement n°3 : séjour - la dérogation est liée à la configuration des 3 pièces en enfilade sachant que l'aménagement global de l'appartement doit être revu ;

- appartement n°4 : séjour - la dérogation pourrait être octroyée moyennant la suppression de l'annexe en façade arrière ;
- appartement n°4 : chambre - la dérogation pourrait être supprimée par l'ajout d'un velux ;
- appartement n°5 : séjour - la dérogation pourrait être octroyée moyennant la suppression de l'annexe en façade arrière ;
- appartement n°5 : chambre - la dérogation pourrait être supprimée par l'ajout d'un velux ;

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

- o supprimer les extensions en façade arrière au droit du 2^{ème} étage et redéfinir des terrasses (conformément aux dispositions du Code Civil en matière de vues) ;
- o remplacer les menuiseries extérieures (y compris la porte d'entrée) en PVC blanc en façade avant par des menuiseries en bois plus respectueuses de la typologie du bien et de son époque et en s'inspirant des divisions d'origine ;
- o revoir l'aménagement de l'appartement n°3 (1^{er} étage) en se basant sur la configuration de la situation de droit telle qu'autorisée (à savoir, 2 chambres en façade avant, salle-à-manger/cuisine en façade arrière gauche et salon en façade arrière droite) et veiller à se conformer à l'art.8 et 10 du Titre II RRU ;
- o ajouter des fenêtres de toiture (de type velux) afin de se conformer à l'article 10 du Titre II du RRU en terme d'éclairage naturel (zénithal) pour les appartements n°4 et 5 (chambre sous combles) ;
- o supprimer sur les documents graphiques (coupes et façade notamment) la mention de possibilité de stationnement en zone de recul ;
- o revoir l'aménagement de la zone de recul en vue d'augmenter sa perméabilité et la verdurisation de celle-ci ;
- o supprimer la sortie de gaz brûlés en façade avant ;
- o corriger en plan la superficie brute de l'appartement n°2 (de droite) traversant – une chambre suite à la suppression du volume annexe arrière existant ;
- o corriger en plan la superficie nette de la chambre de l'appartement n°2 (de droite) et vérifier la conformité à l'article 10 du Titre II du RRU en terme d'éclairage naturel ;
- o corriger le plan d'implantation en situation existante de fait et en situation projetée en y intégrant les constructions récemment érigées ;
- o corriger la légende des matériaux de façade et supprimer les discordances ;
- o préciser en plan les informations manquantes en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- o de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme global (5 logements) est inchangé par rapport à la situation de droit ;
- o d'être accessoires en ce qu'il s'agit d'adaptations mineures ;
- o de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce qu'il y a lieu de respecter les normes d'habitabilité ;

et ;

- o de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que la démolition des annexes permet de revenir à la situation de droit en terme de profondeur de construction ;

Considérant que ces modifications sont telles que l'article 126/1 §5 – 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 :

- o de modifier et/ou de compléter les plans et les documents qui constituent la demande sur les aspects décrits ci-dessus;
- o 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;
- o de modifier les formulaires en conséquence;
- o de modifier la proposition PEB, dans le cas où les modifications portent sur les surfaces de déperditions;

Avis FAVORABLE unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au Titre II du règlement régional d'urbanisme, articles n°8 et n°10, moyennant le respect des conditions ci-dessus – 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 04/06/2025
Objet n°09

Dossier 16-48031-2025

Situation : Chaussée d'Alseberg 615

Objet : modifier la façade arrière d'une maison mitoyenne

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-48031-2025 introduite en date du 13/03/2025;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à modifier la façade arrière d'une maison mitoyenne sur le bien sis Chaussée d'Alseberg 615;

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

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

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

13/03/2025 : dépôt de la demande;

14/04/2025 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

15/04/2025 : réception des compléments;

25/04/2025 : accusé de réception d'un dossier complet

04/06/2025 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

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

- l'avis favorable de la CRMS sollicité en date du 25/04/2025 et rendu en date du 20/05/2025 ;

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 et comporte du logement ainsi que des commerces;
- Dans ce quartier et le long de ce tronçon, la chaussée d'Alseberg est bâtie notamment de maisons unifamiliales de petits gabarits et qui datent du début du siècle dernier à l'instar de la maison n°615 faisant l'objet de la demande;
- Elle a fait l'objet d'agrandissement et de transformations en 1979 (PU n°_16-28462-1979) et de transformation en façade arrière en 1987 (PU n°16-30038-1987);
- La parcelle sur laquelle s'inscrit cette maison est très profonde et rejoint le carré Tillens : le carré Tillens est une petite venelle piétonne parallèle à la chaussée d'Alseberg et accessible via l'avenue Joseph Bens. Elle est reprise dans le réseau viaire de la carte des affectations du plan régional d'affectation du sol et longe le fond de la parcelle du bien sis au n°615, chaussée d'Alseberg, sur lequel porte la demande;
- Une partie du mur mitoyen longeant cette venelle s'est écroulée il y a plusieurs années. Des bâches et un grillage temporaire ont été installés pour marquer la limite de propriété. Dans le prolongement de la portion du mur mitoyen écroulé, il existe un portail en bois au droit de la limite avec le fond du jardin du n°617;
- La propriété a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme récemment (PU n°16-46646-2022) qui a autorisé les travaux suivants :
 - La mise en conformité des aménagements intérieurs qui sont différents des plans de 1987 :
 - La réduction de la largeur de la baie du châssis situé au rez-de-chaussée en façade arrière;

- La modification de l'usage du bureau en chambre et salle de douche à l'entresol entre le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage en façade arrière;
- La transformation de la mezzanine en deux volumes séparés (un bureau et une annexe à une des chambres) au niveau de l'entresol entre le 1^{er} et le 2^{ème} étage;
- L'aménagement d'une salle de douche au niveau de la chambre située au 2^{ème} étage;
- La transformation de l'ancien grenier en bureau avec mezzanine;
- La demande de modifications des aménagements intérieurs impliquant des travaux structurels (ouverture d'une grande baie entre la cuisine et la salle à manger, agrandissement de la baie entre la salle à manger et le séjour etc);
- Le remplacement des châssis bois simple vitrage par des châssis bois double vitrage de teinte identique et respectant la division d'origine en ce qui concerne le châssis au rez-de-chaussée en façade avant;
- La modification et le remplacement de la porte d'entrée par une porte relativement similaire ;
- La reconstruction du mur séparant la parcelle et le carré Tillens en briques pleines avec un couvre mur en tuiles à deux pans et le placement d'un nouveau portillon en bois;

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

- L'agrandissement de la baie du rez-de-chaussée située en façade arrière ;

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

- Le projet améliore les qualités d'habitabilité de cette maison en offrant une vue plus dégagée vers le jardin de puis les pièces de vie et en offrant plus de lumière à celles-ci

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

En ce qui concerne le motif d'avis de la Commission de concertation pour l'application de l'art. 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci) :

- Vu l'avis favorable de la CRMS :
 - « *La demande porte sur des interventions en façade arrière qui n'auront pas d'impact négatif sur les vues vers et depuis le bien classé. À toutes fins utiles, la CRMS signale que les panneaux solaires existants en toiture avant ne sont pas représentés sur les élévations. En ce qui concerne le placement de ce type de dispositifs dans un contexte patrimonial, la CRMS renvoie aux recommandations qu'elle a publiées à ce sujet sur son site web :*
 - *CRMS_- Énergie solaire : _le paysage urbain de l'avenir dans le respect du patrimoine.pdf* »

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 04/06/2025
Objet n°10

Dossier 16-47877-2024 - Enquête n°085/25

Situation : Avenue de Floréal 69

Objet : mettre en conformité la transformation d'une véranda, la création de terrasses au rez-de-chaussée et au premier étage en façade arrière, ainsi que la modification de la couleur des châssis en façade avant (remise en peinture)

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47877-2024 introduite, en date du 06/12/2024 ;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité la transformation d'une véranda et la création de terrasses au rez-de-chaussée et au premier étage en façade arrière, ainsi que la modification de la couleur des châssis en façade avant (remise en peinture) sur le bien sis avenue de Floréal 69 ;

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

Vu que les mesures particulières de publicité (sous forme d'une enquête publique et avis de la Commission de concertation) ont été d'application sur base de la demande telle qu'introduite pour les motifs suivants : motifs inhérents 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 d'implantation :
 - non-respect de l'article n°4 – Profondeur, qui prescrit "*lorsque les deux terrains voisins sont bâtis, la construction ne dépasse pas de plus de 3m en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde. Une profondeur supérieure à 3m peut être autorisée dans la mesure où un retrait latéral de 3m au moins est respecté*", en ce que la terrasse hors-sol du rez-de-chaussée dépasse de 3m le voisin le moins profond sans présenter un retrait latéral de plus de 3m par rapport à ce voisin ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/04/2025 au 06/05/2025 inclus et l'absence de réclamation ou observation ;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

06/12/2024 : dépôt de la demande;

20/01/2025 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

18/03/2025 : réception des compléments;

14/04/2025 : accusé de réception d'un dossier complet ;

22/04/2025 au 21/05/2025 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

04/06/2025 : 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 bâti hétérogène composé tant de maisons d'habitation que d'immeubles à appartements. Les gabarits sont de type R+2, R+3 et plus rarement R+4 avec tantôt des toitures en pentes, tantôt des toitures plates. Les bâtiments sont tous implantés à l'alignement. Ils présentent une diversité de matériaux et de couleurs en façade, avec le plus souvent un soubassement pierre bleue. Les menuiseries sont généralement soit blanches, soit de teinte foncée (noir, brun, bleu) ;
- La maison n°69 sur laquelle porte la demande est une maison unifamiliale mitoyenne composée d'un rez-de-chaussée et de deux étages, avec un étage supplémentaire dans les combles. Le jardin est situé 1,70m en contrebas du rez-de-chaussée. D'après Bruciel, la maison a été bâtie avant 1930 mais elle n'est pas reprise à l'inventaire, ce qui est en revanche le cas de la maison voisine n°67 ;

- Le bien a fait l'objet de deux permis :
 - Un permis en 1997 (PU16-33495-1997) portant sur l'aménagement des combles, la fermeture de la terrasse au R+2 et la création d'une terrasse en toiture sur le nouveau volume ;
 - un second permis en 1998 (PU16-33794-1998) portant sur l'agrandissement du sous-sol et du rez-de-chaussée dont les archives ont été perdues ;
- L'historique des photographies de la rue permettent de mettre en évidence que les menuiseries bois en façade avant ont été repeintes en gris anthracite. Elles présentaient avant 2019 des couleurs hétérogènes, à savoir des châssis blancs et une porte d'entrée de ton gris-vert ;
- Le cimentage de la façade a également été repeint entre 2014 et 2019, toujours dans une teinte beige claire mais tirant davantage vers le blanc ;
- La corniche ouvragée a été supprimée entre 2009 et 2013 et remplacée par une gouttière zinc en demi-lune ;
- La planche de rive devant la gouttière auparavant de teinte brun foncée a été repeinte en blanc ;
- En façade arrière, la véranda du rez-de-chaussée a été remplacée par une annexe plus petite, avec une toiture plate comprenant une terrasse pour la chambre du R+1. L'escalier menant au jardin a été retourné de 90° et la terrasse a été agrandie en prenant sur l'emprise de l'ancienne véranda et sur la profondeur de l'ancien escalier ;
- La maison de droite (n°67) est une maison unifamiliale de gabarit R+2 qui est repris à l'inventaire du patrimoine. Elle présente une façade en brique comportant de nombreux éléments patrimoniaux décoratifs et ouvragés. C'est une maison en brique claire, avec une corniche ouvragée en bois blanc. Les menuiseries sont en bois peintes en noir. Sa hauteur de corniche et de toiture est plus élevée d'environ 80cm que le n°69 ;
- Le bâtiment de gauche (n°63) est un immeuble à appartement de gabarit R+3 avec un étage supplémentaire en recul et des toitures plates. C'est un immeuble en crépis clair avec un soubassement pierre bleu sur l'ensemble du rez-de-chaussée ;

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

La mise en conformité des éléments suivants :

- la remise en peinture de la façade, à savoir la corniche et le cimentage en blanc et les menuiseries en gris anthracite ;
- La transformation en façade arrière du volume véranda, de la terrasse et de l'escalier menant au jardin et leur remplacement par les éléments suivants :
 - une nouvelle annexe avec toit plat de dimension réduite ;
 - une terrasse de dimension plus importante ;
 - un escalier implanté perpendiculairement (et non plus parallèlement) au mur mitoyen n°67 et qui reste adossé à celui-ci ;
- La création d'une terrasse accessible depuis la chambre au R+1 sur la toiture de la nouvelle annexe ;
- L'installation d'un groupe de climatisation en façade arrière entre les fenêtres du R+1 et du R+2 ;
- L'agrandissement de la terrasse en toiture qui vient s'adosser au mitoyen du n°67 ;

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

- en matière de programme :
 - Les modifications apportées sur l'arrière de la maison maintiennent les occupations existantes, à savoir une terrasse et une pièce de vie. Leur répartition est cependant inversée et davantage de surface est aujourd'hui consacrée à la terrasse plutôt qu'à l'espace intérieur ;
 - La réduction de la véranda n'empêche pas le bon fonctionnement de l'espace intérieur, la cuisine étant déjà suffisamment grande ;
 - le projet comporte de grandes baies vitrées qui permettent de maintenir un apport de lumière suffisant ;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - Le retournement de l'escalier n'implique pas de rehausse du mitoyen ni de vues supplémentaires et reste conforme en terme d'implantation ;
 - La nouvelle terrasse au R+1 est de faible profondeur et s'inscrit dans la profondeur du mur mitoyen du n°67. Elle n'implique de ce fait aucune rehausse de mitoyen ni de vue directe vers le ce dernier ;
 - Elle crée en revanche des vues directes sur les voisins du n°71-73, à la fois vers les terrasses et vers le jardin bien que ces vues répondent aux prescriptions du code civil ;
 - Les terrasses du n°71 et 73 sont protégées par un dispositif de cache-vue végétal mais aucun dispositif de ce type n'est prévu sur la terrasse du bien concerné par la demande ce qui maintient les vues vers le jardin voisin ;

- Le bien dispose déjà de deux autres terrasses, l'une au niveau du rez-de-chaussée et d'autre au niveau du dernier étage ;
- L'ajout d'une terrasse supplémentaire ne paraît donc pas approprié au regard des vues qu'elle engendre sur les fonds voisins;
- De même, l'agrandissement de la terrasse au dernier étage augmente les vues vers les fonds voisins et n'est de plus pas conforme au code civil ;
- La terrasse telle qu'accordée à l'époque était déjà de belle dimension et il conviendrait de revenir à la situation de droit afin de limiter les vues et les nuisances potentielles de cette terrasse ;
- En matière de traitement de la façade principale :
 - La remise en peinture du cimentage dans une teinte plus claire permet de mieux s'harmoniser avec les maisons voisines ;
 - En 2014, les châssis étaient en bois blanc et la porte d'entrée d'un ton gris-vert. Il n'existe pas d'indication de la couleur d'origine;
 - La remise en peinture de l'ensemble des menuiseries en façade avant, porte d'entrée et châssis, dans une seule et même teinte participe à la cohérence de la façade ;
 - Le choix d'une teinte sombre permet de trancher davantage avec la tonalité générale de la façade et de mettre en évidence les ouvertures ;
 - Elle s'intègre bien dans son environnement, plusieurs châssis de la rue ayant déjà des châssis d'une teinte similaire et peut donc être envisagée ;
 - La disparition de la corniche appauvrit fortement la façade avant qui a perdu son couronnement ;
 - Cet élément était de plus caractéristique des bâtiments de cette époque ;
 - Considérant que bien que non repris à l'inventaire, la façade présente un intérêt patrimonial certain et que la disparition de cette corniche porte atteinte à la typologie architecturale du bien et qu'il conviendrait donc de la restituer;
- En matière de terrasse en toiture :
 - L'agrandissement de la terrasse vers le mitoyen n°67 vient s'adosser à un mur mitoyen existant qui présente une hauteur située entre 1m77 et 1m87 par rapport à la terrasse ;
- En matière d'installation technique en façade arrière :
 - L'installation d'une installation technique (bloc extérieur de climatisation) en façade arrière induit des nuisances sonores ;
 - La localisation a cependant été judicieusement choisie de façon à limiter au maximum l'impact sur les voisins, à savoir contre le mur du n°67 dans le renforcement du mitoyen qui permet d'atténuer le bruit pour ce dernier par la présence du mur mitoyen et de se placer par la même occasion au plus loin du n°63 ;

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

- L'agrandissement de la terrasse hors sol (1m70) au rez-de-chaussée entraîne une dérogation au titre I RRU, article 4 en ce qu'elle présente une profondeur de plus de 3m par rapport au voisin le moins profond sans pour autant s'écarter de plus de 3m de la mitoyenneté ;
- Considérant que la terrasse existante présentait déjà une dérogation de profondeur bien que moins importante (3m90 au lieu de 5m21 actuellement) ;
- Considérant qu'elle s'implante sur l'espace gagné sur l'ancienne véranda d'une part et sur le développement de l'escalier qui a été retourné d'autre part. La profondeur totale des aménagements extérieurs (terrasse et escalier) n'a donc pas été modifiée ;
- Considérant que la largeur de ces aménagements a en revanche été agrandie, ce qui entraîne la dérogation à l'article 4 du titre I du RRU ;
- Considérant qu'au niveau du n°67, la terrasse s'adosse à un mitoyen existant ;
- Considérant que côté du n°71, les vues engendrées répondent au code civil car la terrasse s'écarte de plus de 2m15 du mitoyen et qu'elles préexistaient dans la situation de droit depuis la véranda qui était vitrée latéralement ;
- Considérant que la terrasse induit une occupation sur l'année moins intensive que sous forme de véranda et que l'impact de ses vues est de plus limité au niveau de la terrasse par la présence d'une végétation écran tout le long de celle-ci ;
- Considérant qu'une terrasse ouverte entraîne davantage d'impact sonore qu'une véranda fermée mais que cette occupation trouverait cependant sinon sa place dans le jardin juste en contrebas et que l'écran de végétation permet également d'atténuer les nuisances sonores potentielles ;

- Considérant que la nouvelle configuration n'entraîne pas d'imperméabilisation supplémentaire car elle se situe au-dessus de la zone pavée existante ;

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

- Supprimer la terrasse au R+1, restituer une toiture non accessible pour l'annexe du rez-de-chaussée et prévoir un garde-corps au niveau du châssis du 1^{er} étage ;
- Diminuer la terrasse du dernier étage de manière à revenir à la situation de droit ;
- Restituer la corniche en façade avant ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est inchangés ;
- d'être accessoires en ce qu'elle ne porte que sur l'occupation des toitures;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les vues vers le jardin du n°71 sont ainsi réduites et que le cachet de la façade avant sera restitué;

Considérant que ces modifications sont telles que l'article 126/1 §5 – 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 impose;
- de modifier les formulaires en conséquence;
- de modifier la proposition PEB, dans le cas où les modifications portent sur les surfaces de déperditions;

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

Avis FAVORABLE

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
Séance du 04/06/2025
Objet n°11

Dossier 16-47931-2025 - Enquête n°105/25

Situation : Rue Ernest Gossart 38

Objet : mettre en conformité des modifications apportées au sein d'une maison unifamiliale (modifications en façade arrière et modifications des aménagements intérieurs)

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47931-2025 introduite en date du 13/01/2025;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité des modifications apportées au sein d'une maison unifamiliale (modifications en façade arrière et modifications des aménagements intérieurs) sur le bien sis rue Ernest Gossart 38 ;

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

- 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°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. Cette surface perméable est en pleine terre et plantée", en ce que le jardin semble complètement imperméabilisé;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/05/2025 au 20/05/2025 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'installation d'une collocation ou d'une division en 2 logements (présence d'une cuisine et d'un séjour au dernier étage) + crainte que la terrasse au 2^{ème} étage soit agrandie*

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

13/01/2025 : dépôt de la demande;

24/02/2025 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

08/04/2025 : réception des compléments;

25/04/2025 : accusé de réception d'un dossier complet

06/05/2025 au 20/05/2025 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

04/06/2025 : 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 :

- La maison d'habitation sur laquelle porte la demande est située le long de la rue Ernest Gossart, voirie comprise entre l'avenue Montjoie et l'avenue Winston Churchill;
- Ce tronçon de la rue présente des gabarits variant de R+2 à R+3 voir R+4;
- La maison unifamiliale faisant l'objet de la demande présente un gabarit R+2 avec toiture Mansart à l'avant ;
- A l'arrière, la maison est pourvue de balcons au 1^{ier} et au 2^{ème} étages sur la largeur de la façade et la toiture comprend 1 grande lucarne;
- Le jardin est peu profond (10m) et orienté Ouest, et semble être complètement imperméabilisé ;
- L'intérieur d'îlot est vaste et bâti d'immeubles à appartements multiples implantés perpendiculairement à l'avenue Winston Churchill ;

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

- La mise en conformité des travaux suivants :

- Au rez-de-chaussée, à l'arrière du bâtiment : la partie comprenant une réserve, une cuisine et un wc est dorénavant destinée à une chambre et une salle de douche avec WC. Les gabarits des châssis ont changé.
- Au bel étage, la cuisine a été ramenée à l'endroit consacré initialement au bureau et à un cabinet de travail. Le vestiaire du bel étage a été transformé en un wc.
- A l'étage +1, le WC de palier a été supprimé et déplacé dans la salle de bain de l'étage. Des caissons à volet ont été placés au droit des châssis à l'extérieur.
- A l'étage +2, les espaces diffèrent par rapport au permis par le fait que les deux chambres de l'étage +2 se distribuent le long du mitoyen droit, laissant ainsi libre un espace de vie sur la partie gauche du plan; L'escalier menant aux combles et initialement positionné en partie centrale du plan a été décalé le long du mitoyen gauche.
- Dans les combles, une chambre et une salle de douche sont distribués par un hall/palier. L'apport de lumière dans chaque espace se fait au travers de fenêtres de toit de type « Velux ».
- Du remplacement des châssis en façade avant par des châssis en PVC ;
- L'imperméabilisation du jardin ;

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

- les transformations apportées peuvent être mises en conformité. En effet :
 - les transformations intérieures améliorent les qualités d'habitabilité de cette maison :
 - en offrant une chambre d'ami avec sdd au rez-de-chaussée en contact avec le jardin ;
 - en aménageant la cuisine au même étage que les pièces de vie (au bel-étage) en contact avec le grand balcon ;
 - en installant un nouvel accès aux étages sous toit davantage pratique pour accéder à la nouvelle chambre 6 et à sa salle de douche ;
 - les transformations apportées à la façade arrière ne sont pas visibles depuis l'espace public ;

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

- en matière de programme :
 - la demande porte sur des transformations d'une maison unifamiliale de 6 chambres (+1chambre d'ami au rez-de-chaussée), l'annexe 1 renseigne bien qu'il s'agit d'une seule maison;
 - Les plans font figurer une cuisine et un salon au 2^{ème} étage : le propriétaire a confirmé en séance que la demande ne porte pas sur la division de la maison mais que cette kitchenette a été aménagée pour les ados de la maison ;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - même si la largeur de la lucarne arrière est surprenante, celle-ci a fait l'objet d'une autorisation en 2005 (PU n° 16-37033-2005) et peut être conservée ;
 - le permis de 2005 autorisait également une lucarne au-dessus de celle-ci et qui n'a pas été mise en œuvre, ce qui est appréciable car celle-ci aurait encore plus dénaturé le versant arrière de la toiture de la maison ;
 - les balcons existants en façade arrière ne sont pas modifiés et figurent sur les plans du dernier permis délivrés ;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le projet conserve le garage existant;
 - la porte de garage d'origine est conservée, ce qui est qualitatif ;
- Quant aux autres aspects propres à la demande :
 - La demande porte sur la mise en conformité du remplacement des châssis en façade avant par des châssis en PVC de teinte bleue, ce qui ne peut pas être validé au sein d'une façade élégante du début du siècle dernier;
 - Il y a lieu de prévoir lors du remplacement futur de ceux-ci qu'ils soient en bois : modifier la situation projetée et renseigner dans la légende que les châssis sont en bois ;

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

En ce qui concerne le motif d'enquête pour la dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) :

- Le demandeur a précisé en séance que les pourtours de la cour est constitué de parterres plantés en pleine terre et que c'est le dessin qui est erroné ;
- Il y a lieu de dessiner correctement la zone de jardin afin de se conformer au dernier permis obtenu en 2005 et au règlement régional d'Urbanisme ;

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

- Prévoir des châssis en bois en situation de droit et en situation projetée en façade avant ;
- Dessiner correctement la zone de cour et jardin : Supprimer les pavés sur toute la périphérie de la terrasse et revenir à de la pleine terre ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé ;
- d'être accessoires en ce qu'elles concernent principalement des aménagements extérieurs;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le jardin retrouvera de la pleine terre;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

Avis FAVORABLE

- unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec refus de dérogations au règlement régional d'urbanisme , article n°13– 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 04/06/2025
Objet n°12

Dossier 16-47941-2025 - Enquête n°099/25

Situation : Rue Kinsendael 26

Objet : rénover une maison de rangée avec création d'une lucarne en façade avant et remplacement avec extension de l'annexe en façade arrière

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47941-2025 introduite, en date du 17/01/2025;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à rénover une maison de rangée avec création d'une lucarne en façade avant et remplacement avec extension de l'annexe en façade arrière sur le bien sis Rue Kinsendael 26;

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

Vu que le bien est situé à moins de 20 mètres du monument classé Château du Papenkasteel – classé par arrêté le 16/10/1975 ;

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 (zone « Natura 2000 »);

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

- Le projet concerne une maison unifamiliale existante;
- La maison est séparée du site Natura 2000 « Château du Papenkasteel » par la rue Kinsendael;
- Le projet est de dimension réduite et se situe à l'arrière de cette maison. Il concerne la modification des extensions et de l'escalier menant au jardin situé un demi-niveau plus haut que le rez-de-chaussée ;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

motifs inhérents 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 "lorsque les deux terrains voisins sont bâtis, la construction : ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde et ne dépasse pas de plus de 3m en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde », en ce que la nouvelle terrasse semi-enterrée et l'escalier contreviennent à ces deux dispositions;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/05/2025 au 20/05/2025 inclus et l'absence de réclamation ou observation

DEMANDE D'AVIS DU FONCTIONNAIRE DELEGUE :

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

- Article 3 – normes minimales de superficies en ce que la chambre principale fait moins de 14m²;
- article 10 – éclairage naturel, en ce que la superficie nette éclairante pour la chambre fait moins de 1/5 de la superficie de la pièce ;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

17/01/2025 : dépôt de la demande;

04/03/2025 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

09/04/2025 : réception des compléments;

24/04/2025 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis des instances à consulter dans le cadre de la procédure :

○ Bruxelles-Environnement ;

06/05/2025 au 20/05/2025 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

04/06/2025 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

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

○ l'avis du Service de de la voirie émis le 03/06/2025 et joint à la demande;

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

Gestion des eaux pluviales sur la parcelle

Les principes généraux suivants s'appliquent aux projets de nouvelle construction ou de reconstruction totale d'une emprise au sol supérieure à 30 m².

Les principes prioritaires de gestion des eaux pluviales consistent à :

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

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

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

Dispositif de gestion :

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

Ce dispositif de gestion sera composé des deux éléments suivants :

- Une citerne de récupération des eaux de pluie de toiture permettant la réutilisation de l'eau pour un usage domestique, dimensionnée pour contenir au minimum 33 l/m² de surfaces de toiture en projection horizontale au sol. Son trop-plein est dirigé vers un dispositif de stockage temporaire.
- Un dispositif de stockage temporaire pouvant être constitué d'une ou plusieurs unités qui dans leur globalité répondent à l'ensemble des conditions du présent paragraphe, c'est-à-dire conçu de manière à permettre l'infiltration et l'évapotranspiration, dimensionné pour contenir au minimum 33 l/m² de l'ensemble de surfaces imperméabilisées du projet en projection horizontale au sol, équipé d'un trop-plein dirigé vers l'exutoire choisi selon l'ordre de priorité décrit ci-après, sauf en cas de prise de mesures compensatoires justifiant son absence.

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

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

L'infiltration respectera les conditions suivantes :

La distance entre le fond de l'ouvrage et la nappe phréatique doit être de minimum 1 m (2 m si puits perdant) ;

Le test de percolation doit être positif ;

La surface disponible doit être suffisante pour aménager le dispositif d'infiltration ;

Le dispositif d'infiltration sera placé à une distance suffisante des bâtiments, voirie, cours d'eau, arbres, ..., de manière à prévenir tout risque de détérioration ; un écart de 5 mètres est recommandé par rapport aux bâtiments, et de 3 mètres par rapport aux limites de propriété.

Les dispositions ad-hoc seront prises afin d'éviter que les eaux infiltrées entraînent un risque de pollution du sol ou de la nappe phréatique suite à leur ruissellement sur certaines surfaces potentiellement polluées par des produits lessiviels ou de démolissage (ex. : terrasses et balcons). De telles eaux pluviales souillées ne peuvent en aucun cas être envoyées vers le dispositif de gestion sauf si une épuration préalable adéquate, au moyen d'un dispositif de traitement, a été effectuée.

Projet situé à moins de 60 mètres d'une zone classée Natura 2000 : l'infiltration est soumise à l'autorisation préalable de Bruxelles-Environnement (natura2000@environnement.irisnet.be).

Priorités pour le rejet à l'exutoire de la parcelle en cas d'impossibilité d'infiltrer les eaux pluviales :

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

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

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

Total des surfaces imperméabilisées en projection horizontale au sol compris entre 30 et 100 m² : le diamètre de l'orifice d'ajutage de l'ouvrage de temporisation ne peut excéder 25 mm.

Quant à l'espace public :

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

Les rejets existants via gargouilles vers le filet d'eau seront supprimés et raccordés à l'ouvrage de temporisation. Il est interdit d'établir de nouvelles gargouilles encastrées en trottoir pour rejeter des eaux pluviales en domaine public.

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

Quant à la présente demande :

Même si l'abandon de l'infiltration des eaux pluviales dans le jardin est acceptable au vu du manque de place et du dénivelé, la proposition n'est pas entièrement conforme au Règlement Communal relatif à la Gestion des Eaux car elle ne comporte pas de dispositif de temporisation des eaux pluviales ni de vidange à débit ralenti vers l'exutoire (l'égout omnibus privé dans une premier temps, l'égout public à terme).

Il est demandé d'interposer un bassin de temporisation (bassin d'orage) de minimum 1.500 litres entre le trop-plein de la citerne et le rejet à l'exutoire; la vidange de ce bassin de temporisation se fera via un ajutage de maximum 1" de diamètre.

La conduite d'égout privée pourra être conservée comme exutoire d'eaux pluviales jusqu'à la mise en œuvre de l'égout public par Vivaqua, après quoi il sera préférable d'en déconnecter le rejet d'eaux pluviales provenant de l'ajutage du bassin d'orage.

Contacts utiles :

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

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

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

VIVAQUA Assainissement : 02/334.37.76, lusambo@vivaqua.be.

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

Gestion des eaux usées

Principes généraux :

Conformément à l'article 7 du chapitre II des Conditions Générales de l'IBrA (devenue Vivaqua), chaque immeuble branché à l'égout doit, sauf cas exceptionnel, disposer d'un raccordement particulier. Vivaqua apprécie les cas où l'établissement d'un ou plusieurs raccordements supplémentaires se justifierait.

Dans le cas de la rénovation d'un bâtiment non raccordé à l'égout public, le réseau d'égouttage privé sera corrigé pour en séparer les eaux usées des eaux pluviales, les eaux usées étant envoyées à l'égout via un nouveau raccordement à solliciter auprès de Vivaqua.

Ce raccordement sera exécuté exclusivement par Vivaqua aux frais du demandeur. Les frais d'une éventuelle extension du réseau nécessitée par le projet seront exclusivement à charge du demandeur, à qui revient l'initiative d'introduire les demandes de raccordement et d'extension du réseau auprès de Vivaqua.

L'implantation en planimétrie et altimétrie du raccordement sera imposée par Vivaqua.

Il est conseillé de placer un clapet anti-retour sur le raccordement à l'égout, afin d'éviter le reflux de ce dernier vers le réseau privé en cas d'orage.

Il appartient au demandeur de se renseigner auprès de Vivaqua quant à la présence d'un égout et à la possibilité d'y raccorder sa construction.

S'il n'existe pas encore d'égout public dans la voirie ou si ce dernier n'est pas encore opérationnel, le réseau privé sera conçu pour permettre un raccordement ultérieur à l'égout public dès la mise en service de ce dernier.

Contacts :

- Nouveaux raccordements : formulaires à télécharger sur le site web de Vivaqua et à renvoyer à l'adresse racc@vivaqua.be.
- VIVAQUA Assainissement - secteur Lusambo : 02/334.37.76, resnet_lusambo@vivaqua.be.
- En cas d'ouvrages enterrés (collecteur du Hain, zone de protection de captage) : Direction Protection et Grands Ouvrages (DPGO) de Vivaqua, installinfo@vivaqua.be.

Quant à la présente demande :

Les plans font état de la présence d'un égout passant de parcelle en parcelle sous les annexes, erronément indiqué comme public alors qu'il s'agit en réalité d'une servitude privée probablement établie lors de la construction du groupe de maisons pour pallier l'absence d'égout public. Il s'agit donc d'une servitude établie par "destination du propriétaire" (art. 3.119 du code civil) pour laquelle les droits et obligations des débiteurs et utilisateurs sont établies par les articles 3.121, 3.124 et 3.125 du code civil.

Cette conduite d'égouttage – généralement désignée "omnibus" – n'est pas publique et n'a pas vocation à le devenir. Au contraire, lorsque l'égout public aura été posé par Vivaqua en voirie, chaque riverain sera obligé de supprimer son raccordement à cette conduite omnibus et de corriger son installation privée afin de ramener ses eaux usées vers l'avant de sa maison, ce que semble prévoir le fourreau en attente dans le mur de cave en façade avant. »

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

- l'avis de Bruxelles-Environnement sollicité en date du 23/04/2025 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 essentiellement résidentiel construit en ordre fermé et à l'alignement ;
- Dans ce quartier, la rue Kinsendaël est une ancienne voie présentant une déclivité descendante vers le bois du Kinsendaël et liant ainsi le bois à la rue Papenkasteel. Elle est bordée du côté pair par une rangée de maisons présentant un style architectural similaire avec un gabarit R + 1 + toiture;
- La maison n°26 sur laquelle porte la demande est une petite maison unifamiliale mitoyenne. Elle fait partie d'un ensemble de sept petites maisons ouvrières typiques;
- L'ensemble n'est pas repris à l'inventaire officiel du Patrimoine Bruxellois ;
- Les maisons situées à droite (du n°28 au n°38) font partie de cet ensemble et présentent exactement les mêmes caractéristiques que le bien ;
- Il s'agit de maisons relativement étroites (environ 4m de large), de gabarit R+1 avec une toiture à versant. Cet ensemble de maisons présente des façades en enduit clair avec un soubassement gris et des seuils et marches en pierre bleues. Les corniches sont moulurées en bois peint en blanc et les châssis sont de teinte blanche avec des volets en bas à l'ancienne au rez-de-chaussée;
- La maison de gauche, n°24 ne fait pas partie de cet ensemble bien qu'elle présente une typologie similaire. Elle a une largeur de façade plus importante avec deux travées de fenêtres au rez-de-chaussée plutôt qu'une. En façade arrière, elle présente une annexe au rez-de-chaussée

- Les dates de la construction de la maison et de son annexe sont inconnues de nos services. Toutefois, les photographies aériennes les font apparaître dès 1944 ;
- Sur les photos de la rue en 2010, on peut constater que deux maisons dont le n°26 concerné par la demande, ont encore des châssis en bois en deux ouvrants avec des divisions intermédiaires au niveau des châssis et de l'impose. La façade était cimentée avec le dessin des blocs et des soubassements en cimentage gris;
- Entre 2010 et 2013, ces châssis ont été remplacés par des châssis simple ouvrant et en supprimant les divisions, de manière à reproduire ce qui existait pour les autres maisons ;
- Le nouveau cimentage a été réalisé entre 2019 et 2020 et a été réalisée sur l'ensemble des maisons ;
- Considérant que nous ne disposons pas de plans de la situation de droit de la maison, la situation existante se présente comme suit :
 - le rez-de-chaussée de la bâtisse principale se compose de deux pièces en enfilade comprenant le séjour et de la cage d'escalier menant à l'étage, ainsi qu'à une cave située sur la partie avant de la maison;
 - l'annexe en façade arrière a été bâtie en longueur sur un peu plus de la moitié de la largeur du bâtiment pour y implanter la salle de bain et une petite remise accessible par l'extérieur. Une petite cour et un escalier qui permet de rejoindre le jardin situé 2m15 plus haut que le niveau du rez-de-chaussée s'insèrent entre l'annexe et le mitoyen voisin. Cette configuration d'arrière bâtisse se retrouve en miroir chez le voisin n°28 ;
 - le jardin se développe ensuite en longueur sur le reste de la parcelle ;
 - le premier étage comporte un bureau et une chambre;
 - les combles sont aménagés en grenier;

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

- La réaménagement intérieur complet d'une maison unifamiliale :
 - Modification du positionnement de l'escalier ;
 - Agrandissement des baies dans les murs porteurs au rez-de-chaussée ;
 - Modification du cloisonnement intérieur ;
 - Aménagement des combles avec création d'une lucarne en façade avant;
 - Ajout d'un velux en façade arrière;
 - L'isolation de la toiture et des façades par l'intérieur ;
 - La modification de la baie arrière au 1^{er} étage et la pose d'un nouveau châssis;
- La démolition de l'annexe en façade arrière et son remplacement par une nouvelle annexe d'un gabarit différent;
- La création d'une terrasse au rez-de-chaussée et le déplacement de l'escalier menant au jardin ;
- La mise en conformité de la façade avant ;

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

- La maison conserve un caractère de maison unifamiliale ;
- Le rez-de-chaussée est réaffecté entièrement aux pièces de vies, la salle de bain et la buanderie sont remontées au 1^{er} étage au niveau de la chambre et deux bureaux sont aménagés à l'étage des combles;
- La nouvelle annexe s'implante dans la profondeur des mitoyens existants. Elle se développe sur toute la largeur de la parcelle et est entièrement vitrée qui permet d'amener un maximum de lumière dans ce niveau semi-enterré ;
- Un lanterneau en toiture permet d'augmenter encore l'apport de lumière dans les pièces de vies,
- Une terrasse est aménagée dans le prolongement des pièces de vies. Elle est réalisée en pavés avec des joints ouverts sur un massif drainant ;

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

- en matière de programme :
 - Le réaménagement intérieur et le déplacement de l'escalier permettent de rationaliser les espaces de circulation en disposant à chaque étage d'une pièce à rue et d'une pièce arrière accessibles de manière indépendante;
 - Le déplacement de la salle de bain à l'étage permet aux pièces de vies d'occuper l'ensemble du rez-de-chaussée et de restaurer la relation avec le jardin ;
 - Le nouvel aménagement intérieur propose ainsi une habitation confortable en adéquation avec les modes de vies actuels ;
- en matière d'implantation et de gabarit :

- La lucarne en façade avant présente des dimensions réduites de façon à s'intégrer au gabarit général de la maison;
- Elle permet d'amener de la lumière et d'augmenter la superficie habitable dans les combles qui disposent d'une hauteur sous plafond relativement réduite ;
- Cependant, elle s'inscrit en rupture par rapport à l'ensemble des petites maisons dont aucune ne dispose d'une lucarne à l'heure actuelle ;
- La création d'une lucarne en façade avant et sa réplique potentielle sur les autres maisons nuiraient à la lecture de cet ensemble et à la préservation de sa typologie et n'est dès lors pas souhaitable ;
- Une lucarne de dimensions similaires pourrait éventuellement s'envisager en façade arrière;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - Le projet se tient suffisamment à distance des arbres existants pour ne pas mettre leur développement en péril ;
 - Le jardin se développe en profondeur et une part importante de pleine terre est ainsi conservée malgré l'agrandissement des zones imperméabilisées ;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - Le projet profite des travaux en façade arrière pour ajouter deux citernes de 1500l sous l'emplacement de la future terrasse en remplacement de l'ancienne de 1500l située sous l'escalier démolé ;
 - La notice ne précise pas si une récupération des eaux pour un usage domestique est prévue. Vu l'importance de la rénovation et le remplacement des techniques, il serait intéressant de prévoir cette récupération, d'autant que la configuration du terrain rend impossible l'évacuation du trop-plein sur la parcelle ;
 - Les plans font apparaître l'existence d'un égouttage public sous l'annexe existante et donc sous la future annexe il conviendra de se rapprocher du gestionnaire du réseau et de prendre toutes les précautions nécessaires pour protéger cette conduite lors de la démolition/reconstruction de l'annexe et de la cour ;
 - L'augmentation des superficies imperméables étant inférieur à 30m², le Règlement Communal sur la gestion des eaux n'est pas contraignant. Cependant, vu l'importance de la problématique de la gestion des eaux pluviales sur la région bruxelloise et les mesures déjà proposées dans le projet par le placement de deux citernes de 1500l, il serait intéressant de compléter ce dispositif de manière à retrouver une temporisation avec vidange à débit ralenti conformément aux prescriptions du service voirie ;
- En matière de façade arrière :
 - Les modifications effectuées en façade arrière peuvent s'envisager en ce qu'elles permettent de respecter la réglementation en vigueur en termes de superficie nette éclairante et améliorent le confort de la maison en termes de vue vers la zone de jardin ;
- En matière de façade avant :
 - La remise en état de la façade avant a été réalisée de façon conjointe pour l'ensemble du groupe des petites maisons ouvrières en conservant leurs caractéristiques importantes telles que le soubassement foncé, un enduit clair, des menuiseries blanches, le maintien des volets au rez-de-chaussée et de la corniche ouvragée ;
 - Bien que n'ayant pas fait l'objet d'une demande de permis préalable, ces modifications ont été réalisées dans le respect de la typologie de ces maisons et ont permis de remettre en valeur cet ensemble architectural typique ;
 - La modification des divisions permet de faire entrer davantage de lumière dans les pièces de vies car les baies sont relativement réduites et ne nuit pas à la lecture de la façade ;
 - Cela permet de plus d'harmoniser les menuiseries avec ce qui a déjà été réalisé pour les autres maisons ;
 - Il est cependant regrettable que les menuiseries aient été remplacées par des châssis en PVC qui n'est pas un matériau pérenne, qui présente des qualités esthétiques moindre que le bois et qui ne correspond pas à la typologie des maisons de cette époque;
 - Considérant l'intérêt patrimonial de ce bien, le matériau choisi est peu qualitatif et ne peut pas se concevoir ;
 - Il y a donc lieu de prévoir des menuiseries en bois lors du remplacement prochain de celles-ci et de dessiner sur l'élévation des châssis en bois peints en blanc ;
 - La porte d'entrée originale en bois est quant à elle conservée ;

- Il s'agit d'une des dernières portes d'entrée d'origine et elle constitue en tant que telle un témoignage intéressant pour cet ensemble ;
- Sa conservation est donc encouragée dans cet esprit il serait souhaitable de favoriser autant que possible une restauration de la porte existante dans le cadre de la rénovation plutôt qu'un remplacement;
- Les photographies font apparaître que les volets existants sont conservés bien que ceux-ci n'apparaissent pas sur les plans projet ;
- S'agissant d'un élément caractéristique de la façade, il est effectivement souhaitable de conserver ceux-ci et de les faire figurer sur les plans ;

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.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) :
 - La nouvelle annexe et la cour s'implantent sur la profondeur de la cour et de l'escalier existant au niveau du n°24. Cette profondeur correspond également au décaissement effectué au n°24 pour la terrasse ;
 - Au niveau du n°28, l'annexe reste dans la profondeur de la bâtisse voisine mais la cour nécessite un terrassement et un nouveau mur de soutènement sur 1m76 de profondeur ;
 - Le niveau du jardin du n°28 ne sera pas modifié car l'escalier s'implante au plus près du n°24 et qu'un mur de soutènement est prévu ;
 - L'escalier étant enterré, l'impact visuel est également nul ;
 - La disposition de la nouvelle annexe et de la terrasse permet d'améliorer la qualité des espaces de vies et des extérieurs en augmentant le recul entre le niveau du jardin et le niveau intérieur de l'habitation, en améliorant la perspective visuelle et l'apport lumière du rez-de-chaussée ;
 - Le projet prévoit de créer un nouveau mur de soutènement sur toute la nouvelle profondeur de l'escalier ;
 - Compte tenu de la disposition du n°24 qui présente talus sur la profondeur de l'escalier projeté, il serait intéressant de travailler ce talutage en continuité entre les deux parcelles de façon à limiter les murs de soutènement et à créer une jonction plus naturelle entre le terrain existant et le nouvel escalier ;

Considérant qu'au regard du motif de demande d'avis du fonctionnaire délégué, le projet suscite les observations suivantes :

- En ce qui concerne le non-respect de l'article 3 – normes minimales de superficies, du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme :
 - La chambre principale déroge à l'article 3 du Règlement Régionale d'Urbanisme en ce qu'elle présente une superficie de 13,7m² au lieu de 14m² ;
 - Considérant que ce léger déficit est dû à l'ajout d'une isolation intérieure afin d'améliorer les performances énergétiques et le confort du bâtiment;
 - Considérant que ces travaux ne sont pas soumis à permis;
 - Considérant que le déficit est minime et que la chambre conserve de belles dimensions permettant un aménagement confortable cette dérogation est acceptable ;
- En ce qui concerne le non-respect de l'article 10 – éclairage naturel, du Règlement Régional d'Urbanisme :
 - Considérant que l'aménagement de cette chambre déroge également à l'article 10 – éclairage naturel du Titre II du Règlement Régionale d'Urbanisme 1,83m² au lieu de 2,74m²;
 - Considérant que la maison est existante ;
 - Considérant que les proportions de cette baie s'intègrent à la façade de cette maison qui a des dimensions très réduite ;
 - Considérant que la chambre dispose cependant d'un éclairage naturel qui reste acceptable :
 - Cette dérogation peut s'envisager au vu du bâti existant ;

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

- Supprimer la lucarne en façade avant ;
- Revoir la jonction avec le profil du terrain du n°24 au niveau de l'escalier de manière à travailler en continuité avec le relief de la parcelle voisine et à limiter la création des nouveaux murs de soutènement ;

- Remplacer les menuiseries PVC en façade avant par des menuiseries en bois peintes en blanc sur les plans de la façade projetée et concrétiser ce changement lors du prochain remplacement des châssis ;
- Ajouter les volets sur la façade projetée ;
- Se conformer à l'avis du service voirie, à savoir *interposer un bassin de temporisation (bassin d'orage) de minimum 1.500 litres entre le trop-plein de la citerne et le rejet à l'exutoire ; la vidange de ce bassin de temporisation se fera via un ajutage de maximum 1" de diamètre. La conduite d'égout privée pourra être conservée comme exutoire d'eaux pluviales jusqu'à la mise en œuvre de l'égout public par Vivaqua, après quoi il sera préférable d'en déconnecter le rejet d'eaux pluviales provenant de l'ajutage du bassin d'orage.*

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservés ;
- d'être accessoires en ce qu'elle porte sur des ajustements de façades et des aménagements extérieurs ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le projet sera davantage intégré dans son contexte;
- de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que la chambre disposera d'une superficie nette éclairante suffisante;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

Avis FAVORABLE

- unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au plan règlement régional d'urbanisme, Titre II article n°3 et n°10 – 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 04/06/2025
Objet n°13

Dossier 16-47893-2024 - Enquête n° 101/25

Situation : Chaussée de Waterloo 1076 - 1078

**Objet : démolir une maison unifamiliale et un garage en fond de parcelle,
construire un immeuble de rapport (1 commerce et 12 unités de logements)**

AVIS

La Commission de Concertation décide de reporter son avis à la séance du 11/06/2025.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
Séance du 04/06/2025
Objet n°14

Dossier 16-47949-2025 - Enquête n°103/25

Situation : Rue du Doyenné 4

Objet : mettre en conformité l'affectation commerce, changer l'utilisation vers HORECA, régulariser les annexes et les modifications en façade avant

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47949-2025 introduite, suite aux procès-verbaux d'infraction n°U 05/54 dressé le 18/11/2004, portant sur la modification de l'aspect de la façade au niveau du rez-de-chaussée et n°U 09/28 dressé le 26 juin 2009, portant sur des travaux d'extension en façade arrière au niveau du rez-de-chaussée, en date du 21/01/2025 ;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité l'affectation commerce, changer l'utilisation vers HORECA, régulariser les annexes et les modifications en façade avant sur le bien sis Rue du Doyenné 4 ;

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

Vu que les mesures particulières de publicité (sous forme d'une enquête publique et avis de la Commission de concertation) ont été d'application sur base de la demande telle qu'introduite pour les motifs suivants : motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci :

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de 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 "*lorsque les deux terrains voisins sont bâtis, la construction : ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde « ... » ne dépasse pas de plus de 3m en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde*", en ce que l'extension dépasse le voisin le plus profond (n°6) et dépasse de 4m19 le voisin le moins profond (n°2) ;
- 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 06/05/2025 au 20/05/2025 inclus et l'absence de réclamation ou observation ;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

21/01/2025 : dépôt de la demande;

04/03/2025 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

18/03/2025 : réception des compléments;

25/04/2025 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU

06/05/2025 au 20/05/2025 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

04/06/2025 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

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

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 25/04/2025 et sera rendu en cours de procédure ;

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 un quartier à prédominance résidentielle ;
- C'est un quartier relativement dense en ordre fermé avec des gabarits variables allant du rez-de-chaussée unique jusqu'à trois étages supplémentaires ;
- La bien concerné par la demande se situe rue de Doyenné n°4 sur le carrefour entre la rue de Doyenné et la chaussée d'Alseberg. Cette chaussée est un axe structurant comportant de nombreux commerces. Bien que la majorité des commerces soient concentrés plus bas sur la chaussée d'Alseberg quelques établissements se situent à proximité directe du bien (restaurant juste en face, crèche, carrosserie, petite restauration, etc.) ;
- Quelques commerces se situent également dans la rue de Doyenné, ainsi que des écoles et la bibliothèque du centre ;
- Les commerces s'implantent généralement au rez-de-chaussée avec des logements aux étages ;
- L'immeuble n°4 sur lequel porte la demande est un immeuble de rapport comportant quatre niveaux, rez-de-chaussée compris ;
- C'est un immeuble en briques rouges avec des éléments en pierre bleue et des mosaïques au-dessus des baies du 2^{ème} étage. La corniche est en bois peint en blanc et ouvragée ;
- Le niveau du rez-de-chaussée est traité différemment que les étages, avec un soubassement en pierre bleue et un cimentage qui s'arrête contre un bandeau de pierre bleue également marquant la séparation avec le 1^{er} étage ;
- La parcelle sur laquelle porte la demande est une parcelle assez profonde ;
- La maison de gauche (n°2) est située sur le coin entre la chaussée d'Alseberg et la rue de Doyenné ; C'est une parcelle en angle rentrant qui est nettement moins profonde que la parcelle qui nous occupe. Du fait de son implantation et de la profondeur des deux bâtiments qui l'entoure, cette parcelle ne dispose que d'un petit espace extérieur peu lumineux. Cet immeuble dispose d'un niveau de moins que le bien qui nous occupe. La façade avant est recouverte d'un cimentage blanc avec un soubassement pierre bleue, une corniche blanche ouvragée et des châssis blancs également ;
- La maison de droite (n°6) est un immeuble de rapport de même gabarit que le n°4. C'est une maison en brique avec un soubassement en pierre bleue. Les étages sont en briques rouges. Les briques du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage ont été peintes en blanc cassé ;

Historique

L'immeuble date d'avant 1390 et a fait l'objet de différentes modifications au cours du temps :

- En 1930, le permis n°5380 a été déposé pour la réalisation d'un étage supplémentaire. Il concernait également des modifications de façade. Cet agrandissement est toujours visible aujourd'hui car la teinte des briques du dernier étage est plus claire que celles des étages inférieurs.
- En 1938 un second permis n°11302 a été déposé concernant la réalisation d'une annexe et d'une véranda au niveau du rez-de-chaussée ;
- En 2004, le bien a fait l'objet d'un signalement portant sur la modification de l'aspect de la façade au niveau du rez-de-chaussée ;
- En 2004, un troisième permis a été introduit. Ce permis portait sur la modification d'un restaurant. Dans ce permis un restaurant (café) était renseigné au rez-de-chaussée ainsi qu'un logement à chaque étage. Le permis portait sur la modification des annexes qui étaient un peu plus profondes que la situation de droit (environ 1m20 supplémentaire). La véranda était remplacée par un toit plat avec un lanterneau.
- En 2006, ce dossier a cependant été classé sans suite face à l'absence de réponse à la demande du collègue du 11 juillet 2006 demandant d'introduire des plans modificatifs à la suite de la commission de concertation ;
- En 2009, un second signalement a été réalisé concernant des travaux d'extension en façade arrière au niveau du rez-de-chaussée. L'analyse des photographies aériennes permettent de montrer que ces annexes étaient déjà existantes en 2004. Les photographies antérieures sont trop floues pour affirmer quoi que ce soit ;
- D'après l'historique des photographies de la rue, la façade a fait l'objet de différentes modifications depuis 2009. Le cimentage du rez-de-chaussée et les châssis ont été régulièrement repeints dans des tons variés sans demande de permis préalable ;
- Aujourd'hui, au niveau du rez-de-chaussée, le cimentage est peint dans une teinte beige foncé avec des châssis peints en noirs. Le soubassement ainsi que le bandeau en pierre bleue entre le rez-de-chaussée et le premier étage ont été décapés et ont retrouvé leur teinte naturelle ;
- Au niveau des étages, la brique est restée apparente. Les châssis ont conservé leur typologie d'origine et sont peints en blancs ;

- Le jardin a été complètement supprimé et remplacé par une zone de gravier et une terrasse en bois ;
- Au niveau des affectations :
- Le dernier permis de 1938 reprend un logement au rez-de-chaussée. L'affectation des étages n'est précisée ni dans le permis de 1930, ni dans celui de 1938 ;
 - Différents éléments mettent en évidence que l'affectation du rez-de-chaussée a été modifiée de longue date, comme en atteste notamment le registre de la BCE qui fait déjà état une activité commerciale à cette adresse en 1975. L'introduction d'un permis d'urbanisme n'était pas requise à cette époque pour un changement d'affectation ;
 - L'historique des domiciliations permet de confirmer l'existence de trois logements aux étages avant 1992 ;

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

- La régularisation :
 - de l'agrandissement des annexes au rez-de-chaussée arrière ;
 - des modifications apportées en façade ;
 - du commerce au rez-de-chaussée ;
 - le déplacement de l'escalier menant au jardin ;
- Le changement d'utilisation vers un snack HORECA ;

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

- La dernière affectation licite du bien est composée d'un commerce au rez-de-chaussée et de trois logements aux étages ;
- Le présent permis sollicite un changement d'utilisation vers un HORECA de type snack ;
- La façade avant actuelle est relativement conforme au permis de 1930 mais quelques modifications ont été apportées et font l'objet de la demande de permis :
 - Le bow-window du premier étage n'a visiblement jamais été réalisé. En effet, le balcon existant au premier étage est identique à la situation antérieure du permis de 1930 ;
 - Les trois baies au rez-de-chaussée ont été remplacées par deux ouvertures à une date indéterminée avant 2004 si on se réfère aux plans du permis introduit à cette époque ;
 - Les baies de gauches (côté n°2) qui ont été comblées aux étages à une date indéterminée avant 2009 d'après les photographies de la rue. Les ouvertures de baies sont conservées mais elles ont été comblées en recul avec actuellement une finition en cimentage similaire à celle du rez-de-chaussée.

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

- en matière d'implantation et de gabarit :
 - Considérant que l'escalier déplacé est non conforme au code civil, qu'il génère des vues vers le voisin n°6 et qu'il conviendrait donc de le positionner contre l'annexe de manière à se conformer à la réglementation;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - Considérant que le projet prévoit une amélioration de la situation existante non conforme par la remise en état du jardin en pristin état et par conséquent la restitution des zones perméables de pleine terre ;
 - Considérant que l'escalier menant au jardin déroge au code civil et qu'il conviendrait soit de le déplacer de façon à disposer d'une distance de minimum 1,90m par rapport à la limite mitoyenne, soit de formaliser un accord avec le voisin actant la servitude de vue;
- En matière de techniques :
 - Considérant que le conduit de la hotte est évacué en toiture via une gaine intérieure et qu'elle n'engendrera pas de nuisances au niveau des logements ;
- En matière de façade avant :
 - Considérant que la maison se trouve à un carrefour important dont le tracé et l'implantation des fronts bâtis met particulièrement en valeur la façade de la maison sur laquelle porte la demande ainsi que la maison voisine ;
 - Considérant que le bow window n'a jamais été réalisé et que son absence correspond à la situation de droit du permis de 1930 ;
 - Considérant que la modification des ouvertures au niveau du rez-de-chaussée ne correspond pas au rythme des divisions des étages mais qu'elle date également probablement de la construction;
 - Considérant que le niveau du rez-de-chaussée se démarque des niveaux supérieurs par son utilisation commerciale et que cette différence de fonction peut justifier un traitement différencié de ce niveau;

- Considérant de plus que le niveau du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage est délimité par un bandeau de pierre bleue en relief qui marque cette séparation, l'adaptations des baies ainsi que l'utilisation de teinte et de matériaux différents peut s'envisager puisque que ceux-ci s'accordent néanmoins au reste de la façade;
- Considérant que la façade a été retravaillée par rapport aux constats d'infraction et qu'elle propose aujourd'hui une belle cohérence architecturale ;

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

En ce qui concerne le motif d'enquête : non-respect de l'article n°4 du Titre I du RRU - profondeur :

- Considérant que l'extension de l'annexe a été bâtie sans demande de permis préalable et qu'elle est dérogatoire ;
- Considérant que ce voisin est enclavé car s'il s'aligne sur les profils voisins hors annexes au rez-de-chaussée, il se situe en recul au niveau des étages ;
- Considérant cependant que la présente annexe ne se développe que sur le rez-de-chaussée limitant son impact ;
- Considérant que cette annexe permet cependant d'améliorer significativement l'exploitation du commerce ;

En ce qui concerne le motif d'enquête : mesures particulières de publicité relatives à l'ouverture ou à l'extension de certains commerces, dont principalement ceux du secteur HoReCa :

- Considérant que l'activité HORECA existe depuis plusieurs années comme en atteste les photographies de la rue entre 2009 et 2019, ainsi que le permis mis sans suite introduit en 2004 ;
- Considérant que le bien est situé le long d'un axe structurant dans une rue commerçante, que des commerces et des activités HORECA existent déjà dans la zone et que l'affectation HORECA peut donc s'envisager ;
- Considérant que les aménagements extérieurs ne sont pas précisés (terrasse du restaurant éventuel);
- Considérant cependant que le bien est situé sur une parcelle d'angle, que l'îlot est densément bâti, et que la promiscuité entre les différents bâtiments est importante ;
- Considérant que la majorité de ces bâtiments sont affectés au logements ;
- Considérant que pour préserver la tranquillité des logements alentours et de l'intérieur d'îlot, l'activité du restaurant doit se limiter aux espaces intérieurs et que l'accès extérieur doit se limiter aux seuls exploitants du restaurant ;
- Considérant que l'acte de base renseigné dans la notice explicative fait état d'une cave attribuée au commerce mais que les plans de réalisation ne renseignent pas cette cave comme telle ;
- Considérant que les plans ne reprennent pas l'aménagement intérieur et qu'en absence de cave, il y a lieu de prévoir d'autres zones pour le stockage et la gestion des déchets ;

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

- Préciser sur les plans que le jardin reste à usage privé uniquement et qu'il ne peut être utilisé à des fins commerciales (pas de terrasse ou d'aménagement accessible au public) ;
- Indiquer la localisation du stockage (stock et déchets) inhérent au commerce dans les aménagements intérieurs;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce quel programme est conservé;
- d'être accessoires en ce qu'il s'agit de précisions concernant la gestion des espaces intérieurs ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite ;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

Considérant que la demande est régie par la disposition suivante:

- elle répond aux critères de la loi du 30/07/1979 et à la liste arrêtée par l'arrêté royal du 28/02/1991, relatifs à la prévention des incendies et des explosions ainsi qu'à l'assurance obligatoire de la responsabilité civile dans ces mêmes circonstances, la destination que le permis d'urbanisme autorise étant inclus dans la catégorie suivante :

restaurants, friteries et débits de boisson, lorsque la surface totale accessible au public est d'au moins 50 m²;

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

Avis FAVORABLE

- unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au règlement régional d'urbanisme, articles n°4 – et 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 04/06/2025
Objet n°15

Dossier 16-47445-2024 - Enquête n°107/2025

Situation : Avenue Bel-Air 20-22

Objet : transformer et étendre une double maison unifamiliale par l'ajout d'un étage sur l'ensemble du bâti, modifier l'aspect des façades visibles depuis l'espace public, réaménager la clôture de la zone de recul - projet modifié en application de l'article 126§6 du CoBAT

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47445-2024 introduite, en date du 29/02/2024, modifiée le 19/03/2025 en application de l'article 126/1 §6 du CoBAT (ordonnance du 30/11/2017) ;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à transformer et étendre une double maison unifamiliale par l'ajout d'un étage sur l'ensemble du bâti, modifier l'aspect des façades visibles depuis l'espace public, réaménager la clôture de la zone de recul sur le bien sis Avenue Bel-Air 20-22 ;

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

Vu que le bien le bien est repris à l'inventaire provisoire du patrimoine immobilier depuis 2021 et est inscrit à l'inventaire légal le 19 aout 2024;

- La Maison Hou construite en 1949 présente une haute valeur patrimoniale en raison de son intérêt historique, artistique, esthétique et urbanistique;
- L'intérêt historique de cet immeuble vient du parcours et de la carrière de Madame Guillissen-Hoa : Madame Guillissen-Hoa naît en 1916 à Pékin, elle arrive en Belgique durant ses études secondaires et intègre ensuite l'école de La Cambre dont elle finit par être la quatrième femme diplômée en 1938. Elle est toutefois probablement la première femme à réellement exercer le métier d'architecte en Belgique. Après la guerre et son retour de déportation, elle ouvre en 1947 son propre bureau d'architecture et devient conseillère au ministère de la santé publique. Elle conçoit sa première maison, la villa Faniel, avenue de Lancaster à Uccle. La même année elle reçoit la commande du centre sportif de Jambes et devient alors la première femme architecte francophone à avoir obtenu une commande publique. Elle collabore brièvement avec Jacques Dupuis de 1952 à 1956. En 1960, elle signe la Villa La Quinta à Court-Saint-Etienne, l'un de ses chefs-d'œuvre. Elle exécute encore la Maison de la Culture à Tournai de 1968 à 1980, autre œuvre majeure de sa carrière. Cependant la majorité de son œuvre se concentre sur l'architecture domestique et cela car à l'époque, la profession est encore complètement dominée par les hommes;
- Actuellement seules trois de ses réalisations sont protégées, à savoir la bijouterie De Greef, rue au Beurre, 22-26 à 1000 Bruxelles, la maison Steenhout, avenue Napoléon, 57 à 1180 Uccle et l'immeuble dans lequel se situait le logement personnel de l'architecte, rue Langeveld 21 à 1180 Uccle. La bijouterie De Greef ainsi que la maison Steenhout ont été réalisées en collaboration avec l'architecte Jacques Dupuis;
- A l'heure actuelle, une mise en lumière du travail de cette architecte est en cours notamment entre autre, par la thèse d'une étudiante de l'ULB - faculté d'architecture de La Cambre-Horta qui a donné lieu à des conférences et à une présentation de son épreuve intermédiaire le 13 septembre 2022 intitulée : « Simone Guillissen-Hoa (1916-1996), parcours, œuvre et héritage d'une architecte pionnière - un nouveau récit- inclusif de l'architecture moderne en Belgique » et par la publication à venir (fin 2023) d'un ouvrage sur la carrière de Madame Guillissen-Hoa;
- Le style architectural de Madame Guillissen-Hoa se caractérise par un modernisme parfois qualifié de ludique avec un souci du détail, de l'ornement et l'utilisation de la symétrie faisant probablement de cette architecte l'une des figures principales du modernisme belge;
- L'intérêt artistique et esthétique de ce bien est défini par les lignes horizontales fortes des façades avant et arrière (disposition des châssis, les ferronneries, les bandeaux et les corniches). Cette horizontalité est une des caractéristiques majeures de l'architecte;

- L'intérêt urbanistique de la construction d'origine résidait dans la connexion de la zone de recul avec l'espace public;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

29/02/2024 : dépôt de la demande;

08/04/2024 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

15/05/2024: réception des compléments;

26/07/2024 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;

27/08/2024 au 10/09/2024 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

25/09/2024 : séance publique de la Commission de concertation - report d'avis en attente de pouvoir effectuer une visite sur place;

03/10/2024 : Visite du bien par les membres de la Commission de concertation;

16/10/2024 : nouvelle séance de la Commission de concertation, et avis défavorable unanime émis en présence du représentant du Fonctionnaire Délégué :

« IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47445-2024 introduite en date du 29/02/2024;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à transformer et étendre une double maison unifamiliale par l'ajout d'un étage sur l'ensemble du bâti, modifier l'aspect des façades visibles depuis l'espace public par la pose d'un enduit sur isolant et le remplacement des menuiseries extérieures, réaménagement de la clôture de la zone de recul sur le bien sis avenue Bel-Air 20 - 22;

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

Vu que le bien le bien est repris à l'inventaire provisoire du patrimoine immobilier depuis 2021 et est inscrit à l'inventaire légal le 19 août 2024;

- *La Maison Hou construite en 1949 présente une haute valeur patrimoniale en raison de son intérêt historique, artistique, esthétique et urbanistique;*
- *L'intérêt historique de cet immeuble vient du parcours et de la carrière de Madame Guillissen-Hoa : Madame Guillissen-Hoa naît en 1916 à Pékin, elle arrive en Belgique durant ses études secondaires et intègre ensuite l'école de La Cambre dont elle finit par être la quatrième femme diplômée en 1938. Elle est toutefois probablement la première femme à réellement exercer le métier d'architecte en Belgique. Après la guerre et son retour de déportation, elle ouvre en 1947 son propre bureau d'architecture et devient conseillère au ministère de la santé publique. Elle conçoit sa première maison, la villa Faniel, avenue de Lancaster à Uccle. La même année elle reçoit la commande du centre sportif de Jambes et devient alors la première femme architecte francophone à avoir obtenu une commande publique. Elle collabore brièvement avec Jacques Dupuis de 1952 à 1956. En 1960, elle signe la Villa La Quinta à Court-Saint-Etienne, l'un de ses chefs-d'œuvre. Elle exécute encore la Maison de la Culture à Tournai de 1968 à 1980, autre œuvre majeure de sa carrière. Cependant la majorité de son œuvre se concentre sur l'architecture domestique et cela car à l'époque, la profession est encore complètement dominée par les hommes;*
- *Actuellement seules trois de ses réalisations sont protégées, à savoir la bijouterie De Greef, rue au Beur, 22-26 à 1000 Bruxelles, la maison Steenhout, avenue Napoléon, 57 à 1180 Uccle et l'immeuble dans lequel se situait le logement personnel de l'architecte, rue Langeveld 21 à 1180 Uccle. La bijouterie De Greef ainsi que la maison Steenhout ont été réalisées en collaboration avec l'architecte Jacques Dupuis;*
- *A l'heure actuelle, une mise en lumière du travail de cette architecte est en cours notamment entre autre, par la thèse d'une étudiante de l'ULB - faculté d'architecture de La Cambre-Horta qui a donné lieu à des conférences et à une présentation de son épreuve intermédiaire le 13 septembre 2022 intitulée : « Simone Guillissen-Hoa (1916-1996), parcours, œuvre et héritage d'une architecte pionnière - un nouveau récit- inclusif de l'architecture moderne en Belgique » et par la publication à venir (fin 2023) d'un ouvrage sur la carrière de Madame Guillissen-Hoa;*
- *Le style architectural de Madame Guillissen-Hoa se caractérise par un modernisme parfois qualifié de ludique avec un souci du détail, de l'ornement et l'utilisation de la symétrie faisant probablement de cette architecte l'une des figures principales du modernisme belge;*
- *L'intérêt artistique et esthétique de ce bien est défini par les lignes horizontales fortes des façades avant et arrière (disposition des châssis, les ferronneries, les bandeaux et les corniches). Cette horizontalité est une des caractéristiques majeures de l'architecte;*
- *L'intérêt urbanistique de la construction d'origine résidait dans la connexion de la zone de recul avec l'espace public;*

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°3 - Implantation des constructions et de leur abords qui prescrit " Du côté de la voie publique, la façade de la construction est implantée à l'alignement ou, le cas échéant, au front de bâtisse. ", en ce que l'isolation avec finitions prévue déborde de 15 cm sur l'alignement;

motifs inhérents à la protection du patrimoine :

- application de l'article. 207 §3, du CoBAT : demande portant sur un bien inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier, bien que modifié avec l'ajout d'une terrasse avec un claustra, de deux vérandas et d'une grille, et enfin d'un mur de clôture au droit de la zone de recul (voir PU 16-33923-1997 et 16-40745-2012);

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 27/08/2024 au 10/09/2024 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 :

29/02/2024 : dépôt de la demande;

08/04/2024 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

15/05/2024: réception des compléments;

26/07/2024 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;

27/08/2024 au 10/09/2024 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

25/09/2024 : séance publique de la Commission de concertation - report d'avis en attente de pouvoir effectuer une visite sur place;

03/10/2024 : Visite du bien par les membres de la Commission de concertation;

16/10/2024 : nouvelle séance de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

Vu l'avis favorable du service de la Voirie émis le 15/10/2024;

Vu l'avis défavorable du SIAMU sollicité en date du 26/07/2024 et émis le 23/08/2024 et joint à la demande;

Vu que les objections portent principalement sur la création du quadruplex;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est essentiellement résidentiel, composé de maisons unifamiliales, de petits immeubles à appartements ou d'immeubles plus importants;
- L'avenue Bel-Air, perpendiculaire à la chaussée de Waterloo à hauteur du Bois de la Cambre, comprend ainsi des volumes bâtis très disparates, à l'instar de ceux formés par la maison faisant l'objet de la demande;
- L'immeuble bifamilial n°20-22 sur lequel porte la demande se compose de 2 logements accessibles par la cour avant, au moyen de deux entrées distinctes;
- Le bien faisant l'objet de la demande est enclavé entre deux constructions plus importantes;
- Le logement du n°22 est bâti à front de rue et en limite mitoyenne droite. Il présente un gabarit Rez+2 avec toiture plate, et est composé sur plan d'un hall d'entrée et d'un garage au rez, de deux chambres et d'une salle de bain au premier et, au 2^{ème} étage, d'un grand séjour traversant avec cuisine ouverte côté rue et véranda côté jardin, cette dernière donne accès à une terrasse en toiture du n°20 (construction de gauche);
- Le Logement du n° 20 est bâti en recul par rapport à l'alignement et en mitoyenneté de part et d'autre de la parcelle. Il présente un gabarit Rez +1 et est orienté vers le jardin. Il est composé, au rez-de-chaussée, d'un hall en façade avant et d'un séjour avec cuisine ouverte en façade arrière et, au premier étage, de trois chambres du côté jardin et de 2 salles de bain;
- Ces 2 chambres sont de surface modeste ne répondant pas aux normes d'habitabilité actuelles (7m² en lieu des 9m² et 13m² en lieu des 14m² prévus par le RRU)
- La terrasse est accessible depuis la salle à manger par un escalier latéral et est, de ce fait, très peu utilisée;
- Deux extensions de type véranda ont été construites suite à l'autorisation des permis d'urbanisme 16-33923-1998 et 16-40745-2012;
- La véranda étant assez vétuste, elle ne procure pas un réel attrait vers l'extérieur;
- La maison de droite (n°24) présente un gabarit Rez+2+T dont la corniche et la toiture à versant surplombe le n°20-22;
- L'immeuble de gauche (n°18) présente un gabarit Rez +4, plus haut et plus profond;
- La parcelle faisant l'objet de la demande est imbriquée dans la parcelle du numéro 18, générant une alcôve non bâtie de 2 mètres de profondeur sur 2,6 mètres de large, servant d'aérât à l'immeuble voisin;
- Le Nord étant situé du côté de l'avenue, la parcelle comprend un beau jardin derrière la maison, jouissant de la bonne orientation Sud;
- Le demandeur a obtenu, par le biais d'un recours administratif, un emplacement de parcage en zone de recul, au vu des qualités de l'aménagement de celle-ci et de son portail, objets du permis d'urbanisme n° 16-33923-1998;

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

- Agrandir le logement côté rue (n° 22) au moyen de deux extensions en toiture : une au 3^{ème} étage et une au 2^{ème} étage (au-dessus du n° 20);
- Réaménager la terrasse du 2^{ème} étage en façade arrière (au-dessus du n°20) et la pose d'un garde-corps vitré;
- Isoler les façades avant et latérale visibles depuis l'espace public;
- Remplacer les châssis;

- Démolir et reconstruire la grille et le mur de clôture de la zone de recul;

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

- La nomenclature du logement orienté jardin reste inchangée (n°20);
- Le programme du projet prévoit l'agrandissement du logement 2 chambres (n°22) pour devenir un logement de 4 chambres avec :
 - L'ajout de 2 chambres et d'une salle de bain au 3^{ème} étage de l'immeuble principal;
 - L'agrandissement du séjour en déplaçant la cuisine dans le nouveau volume sur l'emprise de l'ancienne terrasse (immeuble en retrait);
- Le gabarit est dans son ensemble rehaussé d'un niveau, ce qui réduit la présence des pignons aveugles dans les perspectives de la rue;

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

- La nomenclature des extensions projetée est conforme au prescrit du Règlement Régional d'Urbanisme en matière de gabarit et s'uniformise avec le bâti existant voisin;
- Les extensions respectent le RRU Titre 1 article 6, (ne dépassant ni le profil mitoyen le plus bas de plus de 3 mètres, ni le profil mitoyen le plus haut);
- Les extensions proposées respectent la hiérarchie des volumes originels;
- Les agrandissements projetés permettent au logement concerné de se doter d'espaces de vie plus confortables répondants aux normes minimales d'habitabilité;
- La cuisine nouvellement construite permet plus aisément de profiter de la terrasse en lui offrant un accès direct, vu également que ce logement ne dispose pas d'un accès au jardin situé en contrebas;
- La modification de la grille et du mur de clôture par l'ajout d'une grille ajourée augmente la relation de convivialité ainsi que le contrôle social entre habitants et passants. Elle favorise une perméabilité visuelle entre le domaine public et le domaine privé, au bénéfice de l'appréciation de l'immeuble patrimonial;
- L'immeuble étant déjà enduit sur une partie de sa façade avant, un recouvrement en enduit est cohérent avec l'existant sur cette même partie de façade pour autant que les reliefs restent apparents;
- En revanche, l'enduit sur la façade en retrait fait perdre la notion de bi-matérialité du bien existant;
- Au regard des volontés écologiques actuelles et de développement durable en termes d'amélioration des performances énergétiques, les isolations de façades sont des démarches à encourager;
- Le garde-corps vitré en façade arrière accentue l'horizontalité du bâtiment. Ce matériau aurait d'ailleurs pu être utilisé lors de la construction du bâtiment;
- L'horizontalité architecturale de l'ensemble est accentuée par différents éléments du projet (le nouveau garde-corps, l'extension délimitée par deux corniches);

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

- en matière de programme :
 - le projet maintient les deux logements existants;
 - seul le logement à front de rue (n°22) voit son programme modifié, passant alors d'un logement composé de 2 petites chambres à un logement de 4 chambres avec 2 nouvelles chambres plus spacieuses. Ses espaces de vie seront déplacés et agrandis afin d'en améliorer les qualités d'habitabilité;
 - la terrasse actuelle en toiture du n°20 est sous utilisée car difficilement accessible depuis le séjour. Le projet facilite cet accès ouvrant le logement vers l'intérieur d'îlot;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - il s'agit d'un projet en rehausse qui s'implante au droit des constructions existantes, les extensions profitent ainsi des pignons en attente;
 - les interventions sont assez ponctuelles, la rehausse propose un nouveau couronnement du bâti existant. Afin de diminuer l'impact de l'extension, celle-ci est dessinée comme un petit volume surplombant la corniche en rehaussant la corniche existante. Cependant, celle-ci ne permet pas de distinguer la construction initiale du projet;
 - de même, la nouvelle extension au droit du bâtiment en retrait ne permet pas non plus de garder la lisibilité de la construction initiale;
 - La rehausse de la corniche crée également un déséquilibre avec le bâti voisin, et perturbe la lisibilité des pleins et des vides des registres inférieurs de la maison;
 - l'extension en retrait crée un vis-à-vis avec le voisin du numéro 18 au niveau de l'aérot. Bien que ce vis-à-vis est conforme au code civil, il y a lieu de travailler la façade intérieure de l'aérot afin de limiter l'impact sur le voisin (teinte de façade, végétalisation,...);
 - l'isolation de la façade avant brise la continuité du front bâti dans la rue. Cependant, les volumes de la rue étant disparates, cela ne génère pas d'incidence réelle au niveau de la perspective;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - la démolition et reconstruction de la grille et mur de clôture tend à reconnecter la zone de recul avec l'espace public. La nouvelle grille reste cependant trop peu ajourée que pour recréer une véritable reconnexion. Il y a lieu de prévoir une hauteur maximale de 1,6m et un ajourage d'au moins 50% de la superficie de la clôture, permettant une perméabilité visuelle sur la parcelle depuis l'espace public;

- la place de parking est orientée Nord, elle a été obtenue lors du permis 16-40745-2012. Bien que légèrement aménagée la zone de recul reste trop minéralisée. L'aménagement paysager de cet espace en le perméabilisant et le végétalisant est à encourager;
- l'aménagement du jardin privatif est maintenu;
- la terrasse supérieure, mieux accessible de par la création de l'extension, est orientée Sud, vers le jardin.
- la création de nouvelles toitures végétalisées est à encourager;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - la maison dispose d'un garage privatif, et d'un emplacement de stationnement aménagé dans la zone de recul;
 - des emplacements vélo sont prévus dans le garage du logement n°22, ce qui permet de valoriser les modes de déplacement actifs;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - l'ampleur du projet n'engendre pas l'application du Règlement Communal d'Urbanisme relatif à la gestion des eaux de pluie;
 - il y a néanmoins lieu de prévoir la végétalisation des toitures plates afin de temporiser le débit d'eau de pluie se déversant à l'égout;
 - la zone de recul devant être réaménagée, la pose d'une citerne de récupération d'eaux de pluie enterrée serait vivement recommandée dans cette zone;
- en matière d'aspects patrimoniaux et architecturaux :
 - Bien que reprise à l'inventaire du patrimoine immobilier, diverses modifications ont été apportées à l'immeuble (remplacement des châssis en pvc, le placement de 2 vérandas, l'aménagement d'une terrasse et d'un claustra, l'attribution du parking en zone de recul ainsi que l'installation de la grille et du mur de clôture) dénaturant ainsi le projet d'origine de l'architecte Guillisen-Hoa;
 - Le bâtiment a également souffert de la construction de ses bâtiments voisins, l'enclavant entre 2 volumes plus haut;
 - L'intérêt artistique et esthétique de ce bien défini par les lignes horizontales fortes des façades avant et arrière, bien que partiellement perdu, est valorisé de par le maintien de la disposition des châssis, des ferronneries, des bandeaux et de corniches en saillie;
 - Une volonté de respect de la situation d'origine est présente dans le projet;
 - Au niveau du bâtiment principal, une seconde corniche est ajoutée au niveau du toit plat afin de demeurer dans le même esprit que le bâtiment existant, la nouvelle extension accentue ainsi l'horizontalité du projet;
 - Afin d'accentuer l'horizontalité et diminuer l'impact du nouveau volume la corniche est rehaussée;
 - Cette rehausse génère cependant un déséquilibre avec le bâti voisin en le surplombant, de plus la partie pleine sous l'acrotère est alors trop conséquente par rapport au bâtiment existant;
 - L'intervention d'extensions reste mesurée et n'écrase pas la typologie du bâtiment existant;
 - En façade arrière, au deuxième étage, la nouvelle extension remplace la véranda existante accentuant également l'horizontalité du projet;
 - Le bandeau de béton de la façade avant en retrait de la rue est un élément représentatif de l'architecture de Guillisen-Hoa et est à préserver;
 - Les grilles et gardes corps sont maintenus et contribuent au maintien de l'esprit de conception du bien et de la typologie liée à son époque;
 - Les châssis en pvc actuels seront remplacés par des menuiseries en aluminium, en vue d'être plus performants. Leur dessin sera fin, de teinte blanche, tentant de se rapprocher du dessin d'origine, vu sur les photos d'époque;
 - La double matérialité brique - enduit en façade de l'immeuble en retrait est une caractéristique de la construction d'origine qu'il importe de maintenir;
 - L'isolation de la façade à front de rue et latérale ne crée pas d'incidence négative sur le projet et respecte les caractéristiques patrimoniales d'origine de l'ensemble bâti, le matériau de finition étant l'enduit comme en situation existante;

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 publique, relatif à la dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation d'une construction mitoyenne §1 alignement §2 mitoyenneté) :
 - Les façades avant sont orientées nord;
 - Le bâtiment a été construit avec les technologie d'après-guerre, les murs sont ainsi peu épais et subissent les variations de température extérieurs;
 - L'isolation de la façade avant est une démarche écologique à encourager;
 - Afin de répondre aux exigences PEB en vigueur, le complexe enduit sur isolant présente une épaisseur totale de 15 cm en lieu et place des 14cm prévus par l'arrêté de minime importance;
 - Les reliefs des façades actuels doivent également apparaître après l'isolation;
 - Cette isolation génère un alignement discontinu en voirie, cependant le gabarit des différents bâtis de la rue étant disparate, il n'y a pas une perte de perspective;
 - L'enduit de teinte claire reste le matériau de finition comme en situation existante;
 - Afin de maintenir les qualités intrinsèques du bâtiment, il y a lieu de prolonger l'isolation jusqu'au sol;
 - L'isolation par l'intérieur ne peut être envisagée étant donnée la petite dimension des pièces existantes et la perte probable de leurs qualités patrimoniales, de plus, dans le cas d'une isolation par l'intérieur, un bon nombre

de pont thermique serait généré au droit des points de contact entre les murs de séparation des différentes pièces et la façade avant;

- Largeur des trottoirs étant suffisante, l'isolation n'engendre pas d'impact négatif sur le passage des piétons;
- Le placement de fourreaux et/ou goulotte en attente est à prévoir pour le passage éventuel ultérieur des régies;
- L'enduit n'étant pas un matériau pérenne, il a lieu de placer un soubassement en pierre bleue dans l'alignement ou en débord de l'isolant;

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 §3 du CoBAT (bien à l'inventaire) :
 - Le bâtiment a souffert de nombreuses transformations, celles-ci sont en partie restituées afin de revaloriser le travail de Guillissen-Hoa et sont prévues dans le respect du bien initialement construit;
 - Les gardes corps métalliques seront démontés et reposés pour la pose des isolants;
 - Les châssis pvc actuels seront remplacés par des châssis en aluminium de teinte blanche, tentant de se rapprocher du dessin d'origine. Il en est de même pour la porte fenêtre côté cuisine de l'extension, qui recevra également un garde-corps métallique, s'alignant avec les portes d'entrée et de hall des étages inférieurs.
 - Il y a lieu de replacer des seuils en pierre bleue au droit des châssis remplacés;
 - Une seconde corniche est ajoutée au niveau du toit plat afin de demeurer dans le même esprit que le bâtiment existant, la nouvelle extension accentue ainsi l'horizontalité du projet;
 - La rehausse de la corniche et la nouvelle extension au droit du bâtiment en retrait ne permettent pas non plus de garder la lisibilité de la construction initiale, il y a dès lors lieu de différencier le projet de la construction d'origine;
 - Le maintien de la corniche est à prévoir pour garder les caractéristiques patrimoniales du bâtiment;
 - La rehausse désenclave le bâtiment, lui redonnant un nouveau souffle et le mettant plus en valeur;
 - L'horizontalité générale est également accentuée en façade arrière par la démolition de la véranda du 2^{ème} étage et la construction de l'extension;
 - Concernant la façade en retrait (n°20), il y a lieu de maintenir les éléments suivants afin de conserver les caractéristiques patrimoniales du bâtiment, témoins la période de l'intervention de l'architecte Guillissen-Hoa : le bandeau de béton, la matérialité des briques peintes en ton clair.

En guise de conclusion :

Bien que la contruction d'extension en rehausse de l'habitation, l'isolation en façade avant et le remplacement de la grille de cloture soient envisageables, ceux-ci ne peuvent se faire au détriment des caractéristiques architecturales du bien d'origine. Il y a lieu de revoir le projet dans sa globalité en tenant compte de ce qui précède;

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

MODIFICATION DE LA DEMANDE SUITE À UN AVIS CONFORME / DECISION DU FONCTIONNAIRE DÉLÉGUÉ EMIS AU TRAVERS DE L'AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION

08/11/2027 : envoi d'un courrier du demandeur au Collège des bourgmestre et échevins l'informant de son intention de modifier sa demande en application de l'article 126/1, §2 du CoBAT et suspension du délai d'instruction – début d'un délai de maximum 6 mois pour introduire les modifications ;

19/03/2025 : dépôt de plans modifiés en application de l'article 126/1, §6 du CoBAT ;

25/04/2025 : accusé de réception complet de la demande modifiée, attestation de sa complétude et reprise de la procédure au stade de l'organisation des nouvelles Mesures Particulières de Publicité ;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ RELATIVES A LA DEMANDE MODIFIEE

Vu que les mesures particulières de publicité (sous forme d'une enquête publique et avis de la Commission de concertation) ont été d'application sur base de la demande telle que modifiée 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°3 – implantation de la façade principale ;

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 que modifiée pour les motifs suivants :

motifs inhérents à la protection du patrimoine

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/05/2025 au 20/05/2025 inclus et l'absence de réclamation ou observation ;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

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

- l'avis du Service Technique de la Voirie rendu le 15/10/2024 :

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

Adéquation du projet au domaine public

Il est constaté que la demande prévoit d'élargir le portail de l'accès actuel vers la zone de recul à 3,30 m au lieu des 2,40 m autorisés le 14/12/1999 par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale statuant sur recours du demandeur contre le refus de permis d'urbanisme. En effet, la décision précise qu' "*est accueilli le recours du 31 août 1999 de Monsieur Marc HOU exercé contre la décision du 10 juin 1999 par laquelle le Collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Uccle refuse le permis d'aménager un emplacement de parking devant l'immeuble sis Avenue Bel-Air, 22, à la condition de limiter à 2,40 m la largeur de l'accès à l'emplacement de parking, conformément au plan n° 98.364 HOU modifié le 20.01.1999 et déposé par le demandeur lors de son audition.*"

Or le plan n° 3/4 présente clairement un portail en aluminium ajouré blanc laissant une ouverture de 330 cm. il est soupçonné que cet élargissement serve à faciliter le stationnement d'un deuxième véhicule sur la zone de recul.

Il est demandé de réduire l'ouverture aux 240 cm autorisés par le gouvernement et d'indiquer sur le plan 3/4 que le pavage en klinkers sera déposé et reposé parallèlement à la bordure sur 2,40 m de long comme imposé par l'article 19 du Règlement Communal relatif aux Trottoirs et comme cela est d'ailleurs déjà prévu actuellement par les bordures chanfreinées.

Isolation thermique de façade à rue implantée sur l'alignement

Principes généraux :

- L'autorisation de poser une isolation en saillie sur le domaine public et réduisant l'assiette de ce dernier constitue une permission de voirie, révocable ad nutum par le Collège et ne créant aucun droit subjectif dans le chef du bénéficiaire.
- Le cas échéant, la saillie de l'isolation sur le trottoir doit être conforme à l'article 10 du titre 1 du Règlement Régional d'Urbanisme en matière d'éléments en saillie sur le plan de façade (12 centimètres maximum sur 2,5 mètres depuis le sol), doit laisser une aire de foulée pour les piétons de plus d'1,5 mètre de largeur, et doit se conformer aux autres réglementations en matière d'aspect ;
- La mise en œuvre doit comporter une goulotte visitable (ou des gaines en attente avec tire-câbles et accès aisé de part et d'autre de la largeur de la façade) dans l'épaisseur de l'isolant, à destination des câblages d'utilité publique ;
- Le libre accès à cette goulotte ou à ces gaines doit être garanti à chaque demande d'intervention des sociétés concessionnaires de ces câblages ;
- Toute dépose et repose de ces câblages sera réalisé exclusivement par la société concessionnaire qui en est la propriétaire ;
- Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées dans l'épaisseur de l'isolant et ne peuvent en aucun cas être repositionnées sur l'isolant.
- Il y a de toute façon lieu, afin de préserver les possibilités ultérieures d'intervention dans le trottoir dans le respect des règles de l'art en envisageant le maintien de l'isolation et de l'éventuel soubassement, de réaliser l'isolation du rez-de-chaussée comme suit : l'isolant (et le cas échéant, le soubassement réalisé dans un autre matériau) ne peut en aucun cas s'appuyer sur le revêtement de trottoir, mais doit, au pied de la façade, être soutenu par une cornière qui l'écarte du trottoir d'une valeur de l'ordre d'un centimètre, cet espace libre devant être fermé par un joint souple et étanche ;
- Afin de garantir la bonne tenue de la façade aux chocs, l'isolant à mettre en œuvre est du type haute densité, recouvert, sur une hauteur de minimum 2 mètres soubassement compris, d'un matériau suffisamment résistant ou de 2 couches de treillis de renforcement et équipé de cornières renforcées aux angles saillants ;
- La mise en œuvre de l'isolation ne peut se faire qu'à titre précaire au-dessus du domaine public sur la hauteur de 50 centimètres à compter du niveau moyen du trottoir ;
- Le revêtement isolant peut faire l'objet d'une demande par l'autorité publique de démontage aux frais du riverain pour les besoins d'une intervention nécessaire en sous-sol.

Quant à la demande:

Considérant que le trottoir est large de plus de trois mètres et que l'isolant ne constituera pas une gêne pour le passage, l'autorisation peut être accordée à la demande.

Cependant, il est rappelé que le débordement de l'isolant sur le domaine public ne doit pas dépasser les 12 cm autorisés par le Règlement Régional d'Urbanisme (art. 10 du titre 1), alors que la demande porte sur une épaisseur de 15 cm.

- l'avis du Service de l'Environnement sollicité en date du 25/04/2025 et émis le 28/05/2025 :

Considérant que des colonies de moineaux, martinets, hirondelles, bergeronnette des ruisseaux et rouges-queues sont présentes dans le quartier et que ces espèces sont protégées et en diminution drastique sur la Région, Considérant la législation (*Ordonnance relative à la conservation de la nature du 1^{er} mars 2012. Art. 67. § 1er.*) protège toutes les espèces européennes d'oiseaux, si des sujets nidifient sur place, il est interdit de porter atteinte aux nids entre la mi-avril et la mi-août ;

Il serait favorable à la biodiversité de placer des nichoirs sur le bâti, selon les indications ci-dessous (<https://protectiondesoiseaux.be/documents-en-ligne/>) ;

Nichoirs martinets

Les martinets noirs entrent généralement dans leur nid en trajectoire directe et souvent à grande vitesse. Le Martinet noir a aussi besoin d'espace lors de son envol. Dès lors, il est préférable que l'espace devant et en-dessous du trou d'entrée soit laissé libre de tout obstacle sur quelques mètres.

- HAUTEUR : le nichoir est à placer aussi haut que possible sur un bâtiment : sous les pentes du toit, sous d'autres avancées "surplombantes" ou sous le rebord d'une fenêtre, au minimum à 5m du sol.
- ORIENTATION : l'orientation du nichoir n'est pas déterminante mais il faut éviter la surchauffe due au soleil et qu'il soit protégé de la pluie.
- QUELLE DISTANCE ENTRE DEUX NICHOIRS : les martinets noirs nichent en colonie, vous pouvez donc installer des nichoirs côte à côte sans distance minimale. Il existe même des nichoirs multiples. Il est conseillé d'installer plusieurs nichoirs à proximité les uns des autres.
- QUELLE QUANTITÉ DE NICHOIRS INSTALLER : en fonction de l'espace à votre disposition, nous vous conseillons d'installer au minimum deux ou trois nichoirs.

Nichoirs moineaux

Le nichoir peut être installé sur une terrasse, sur un balcon, dans un jardin ou sous un toit. Il doit être placé dans un endroit calme, sur un mur ou un arbre, hors de portée des animaux à deux ou quatre pattes.

- HAUTEUR : de 3 m à 10 m du sol.
- ORIENTATION : évitez le plein soleil. Le trou d'envol doit être de préférence à l'opposé des vents dominants et le nichoir légèrement penché vers l'avant pour protéger les oiseaux des intempéries. Une orientation vers l'est ou vers le sud-est du trou d'envol est conseillée.
- QUELLE DISTANCE RESPECTER ENTRE DEUX NICHOIRS : les moineaux domestiques nichent en colonie. Il est donc conseillé d'installer plusieurs nichoirs à proximité les uns des autres. De nombreux modèles comportent d'ailleurs 2 ou 3 chambres de nidification.

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 25/04/2025 ;

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

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est essentiellement résidentiel, composé de maisons unifamiliales, de petits immeubles à appartements ou d'immeubles plus importants;
- L'avenue Bel-Air, perpendiculaire à la chaussée de Waterloo à hauteur du Bois de la Cambre, comprend ainsi des volumes bâtis très disparates, à l'instar de ceux formés par la maison faisant l'objet de la demande;
- L'immeuble bifamilial n°20-22 sur lequel porte la demande se compose de 2 logements accessibles par la cour avant, au moyen de deux entrées distinctes;
- Le bien faisant l'objet de la demande est enclavé entre deux constructions plus importantes;
- Le logement du n°22 est bâti à front de rue et en limite mitoyenne droite. Il présente un gabarit Rez+2 avec toiture plate, et est composé sur plan d'un hall d'entrée et d'un garage au rez, de deux chambres et d'une salle de bain au premier et, au 2^{ème} étage, d'un grand séjour traversant avec cuisine ouverte côté rue et véranda côté jardin, cette dernière donne accès à une terrasse en toiture du n°20 (construction de gauche);
- Le Logement du n° 20 est bâti en recul par rapport à l'alignement et en mitoyenneté de part et d'autre de la parcelle. Il présente un gabarit Rez +1 et est orienté vers le jardin. Il est composé, au rez-de-chaussée, d'un hall en façade avant et d'un séjour avec cuisine ouverte en façade arrière et, au premier étage, de trois chambres du côté jardin et de 2 salles de bain;
- Ces 2 chambres sont de surface modeste ne répondant pas aux normes d'habitabilité actuelles (7m² en lieu des 9m² et 13m² en lieu des 14m² prévus par le RRU)
- La terrasse est accessible depuis la salle à manger par un escalier latéral et est, de ce fait, très peu utilisée;
- Deux extensions de type véranda ont été construites suite à l'autorisation des permis d'urbanisme 16-33923-1998 et 16-40745-2012;
- La véranda étant assez vétuste, elle ne procure pas un réel attrait vers l'extérieur;
- La maison de droite (n°24) présente un gabarit Rez+2+T dont la corniche et la toiture à versant surplombe le n°20-22;
- L'immeuble de gauche (n°18) présente un gabarit Rez +4, plus haut et plus profond;
- La parcelle faisant l'objet de la demande est imbriquée dans la parcelle du numéro 18, générant une alcôve non bâtie de 2 mètres de profondeur sur 2,6 mètres de large, servant d'aérât à l'immeuble voisin;

- Le Nord étant situé du côté de l'avenue, la parcelle comprend un beau jardin derrière la maison, jouissant de la bonne orientation Sud;
- Le demandeur a obtenu, par le biais d'un recours administratif, un emplacement de parcage en zone de recul, au vu des qualités de l'aménagement de celle-ci et de son portail, objets du permis d'urbanisme n° 16-33923-1998;

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

- Agrandir le logement côté rue (n° 22) au moyen de deux extensions en toiture : une au 3ème étage et une au 2ème étage (au-dessus du n° 20);
- Réaménager la terrasse du 2ème étage en façade arrière (au-dessus du n°20) et la pose d'un garde-corps vitré;
- Isoler les façades avant et latérale visibles depuis l'espace public;
- Remplacer les châssis;
- Démolir et reconstruire la grille et le mur de clôture de la zone de recul;

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

- La nomenclature du logement orienté jardin reste inchangée (n°20);
- Le programme du projet prévoit l'agrandissement du logement 2 chambres (n°22) pour devenir un logement de 4 chambres avec :
 - L'ajout de 2 chambres et d'une salle de bain au 3ème étage de l'immeuble principal;
 - L'agrandissement du séjour en déplaçant la cuisine dans le nouveau volume sur l'emprise de l'ancienne terrasse (immeuble en retrait);
- Le gabarit est dans son ensemble rehaussé d'un niveau, ce qui réduit la présence des pignons aveugles dans les perspectives de la rue;

Considérant que la demande telle qu'introduite a suscité les considérations générales suivantes :

- La nomenclature des extensions projetée est conforme au prescrit du Règlement Régional d'Urbanisme en matière de gabarit et s'uniformise avec le bâti existant voisin;
- Les extensions respectent le RRU Titre 1 article 6, (ne dépassant ni le profil mitoyen le plus bas de plus de 3 mètres, ni le profil mitoyen le plus haut);
- Les extensions proposées respectent la hiérarchie des volumes originels;
- Les agrandissements projetés permettent au logement concerné de se doter d'espaces de vie plus confortables répondants aux normes minimales d'habitabilité;
- La cuisine nouvellement construite permet plus aisément de profiter de la terrasse en lui offrant un accès direct, vu également que ce logement ne dispose pas d'un accès au jardin situé en contrebas;
- La modification de la grille et du mur de clôture par l'ajout d'une grille ajourée augmente la relation de convivialité ainsi que le contrôle social entre habitants et passants. Elle favorise une perméabilité visuelle entre le domaine public et le domaine privé, au bénéfice de l'appréciation de l'immeuble patrimonial;
- L'immeuble étant déjà enduit sur une partie de sa façade avant, un recouvrement en enduit est cohérent avec l'existant sur cette même partie de façade pour autant que les reliefs restent apparents;
- En revanche, l'enduit sur la façade en retrait fait perdre la notion de bi-matérialité du bien existant;
- Au regard des volontés écologiques actuelles et de développement durable en termes d'amélioration des performances énergétiques, les isolations de façades sont des démarches à encourager;
- Le garde-corps vitré en façade arrière accentue l'horizontalité du bâtiment. Ce matériau aurait d'ailleurs pu être utilisé lors de la construction du bâtiment;
- L'horizontalité architecturale de l'ensemble est accentuée par différents éléments du projet (le nouveau garde-corps, l'extension délimitée par deux corniches);

Considérant que la demande telle qu'introduite a suscité les considérations particulières suivantes :

- en matière de programme :
 - le projet maintient les deux logements existants;
 - seul le logement à front de rue (n°22) voit son programme modifié, passant alors d'un logement composé de 2 petites chambres à un logement de 4 chambres avec 2 nouvelles chambres plus spacieuses. Ses espaces de vie seront déplacés et agrandis afin d'en améliorer les qualités d'habitabilité;
 - la terrasse actuelle en toiture du n°20 est sous utilisée car difficilement accessible depuis le séjour. Le projet facilite cet accès ouvrant le logement vers l'intérieur d'îlot;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - il s'agit d'un projet en rehausse qui s'implante au droit des constructions existantes, les extensions profitent ainsi des pignons en attente;

- les interventions sont assez ponctuelles, la rehausse propose un nouveau couronnement du bâti existant. Afin de diminuer l'impact de l'extension, celle-ci est dessinée comme un petit volume surplombant la corniche en rehaussant la corniche existante. Cependant, celle-ci ne permet pas de distinguer la construction initiale du projet;
- de même, la nouvelle extension au droit du bâtiment en retrait ne permet pas non plus de garder la lisibilité de la construction initiale;
- La rehausse de la corniche crée également un déséquilibre avec le bâti voisin, et perturbe la lisibilité des pleins et des vides des registres inférieurs de la maison;
- l'extension en retrait crée un vis-à-vis avec le voisin du numéro 18 au niveau de l'aérot. Bien que ce vis-à-vis est conforme au code civil, il y a lieu de travailler la façade intérieure de l'aérot afin de limiter l'impact sur le voisin (teinte de façade, végétalisation,...);
- l'isolation de la façade avant brise la continuité du front bâti dans la rue. Cependant, les volumes de la rue étant disparates, cela ne génère pas d'incidence réelle au niveau de la perspective;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - la démolition et reconstruction de la grille et mur de clôture tend à reconnecter la zone de recul avec l'espace public. La nouvelle grille reste cependant trop peu ajourée que pour recréer une véritable reconnexion. Il y a lieu de prévoir une hauteur maximale de 1,6m et un ajourage d'au moins 50% de la superficie de la clôture, permettant une perméabilité visuelle sur la parcelle depuis l'espace public;
 - la place de parking est orientée Nord, elle a été obtenue lors du permis 16-40745-2012. Bien que légèrement aménagée la zone de recul reste trop minéralisée. L'aménagement paysager de cet espace en le perméabilisant et le végétalisant est à encourager;
 - l'aménagement du jardin privatif est maintenu;
 - la terrasse supérieure, mieux accessible de par la création de l'extension, est orientée Sud, vers le jardin.
 - la création de nouvelles toitures végétalisées est à encourager;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - la maison dispose d'un garage privatif, et d'un emplacement de stationnement aménagé dans la zone de recul;
 - des emplacements vélo sont prévus dans le garage du logement n°22, ce qui permet de valoriser les modes de déplacement actifs;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - l'ampleur du projet n'engendre pas l'application du Règlement Communal d'Urbanisme relatif à la gestion des eaux de pluie;
 - il y a néanmoins lieu de prévoir la végétalisation des toitures plates afin de temporiser le débit d'eau de pluie se déversant à l'égout;
 - la zone de recul devant être réaménagée, la pose d'une citerne de récupération d'eaux de pluie enterrée serait vivement recommandée dans cette zone;
- en matière d'aspects patrimoniaux et architecturaux :
 - Bien que reprise à l'inventaire du patrimoine immobilier, diverses modifications ont été apportées à l'immeuble (remplacement des châssis en pvc, le placement de 2 vérandas, l'aménagement d'une terrasse et d'un claustra, l'attribution du parking en zone de recul ainsi que l'installation de la grille et du mur de clôture) dénaturant ainsi le projet d'origine de l'architecte Guillisen-Hoa;
 - Le bâtiment a également souffert de la construction de ses bâtiments voisins, l'enclavant entre 2 volumes plus haut;
 - L'intérêt artistique et esthétique de ce bien défini par les lignes horizontales fortes des façades avant et arrière, bien que partiellement perdu, est valorisé de par le maintien de la disposition des châssis, des ferronneries, des bandeaux et de corniches en saillie;
 - Une volonté de respect de la situation d'origine est présente dans le projet;
 - Au niveau du bâtiment principal, une seconde corniche est ajoutée au niveau du toit plat afin de demeurer dans le même esprit que le bâtiment existant, la nouvelle extension accentue ainsi l'horizontalité du projet;
 - Afin d'accentuer l'horizontalité et diminuer l'impact du nouveau volume la corniche est rehaussée;
 - Cette rehausse génère cependant un déséquilibre avec le bâti voisin en le surplombant, de plus la partie pleine sous l'acrotère est alors trop conséquente par rapport au bâtiment existant;
 - L'intervention d'extensions reste mesurée et n'écrase pas la typologie du bâtiment existant;
 - En façade arrière, au deuxième étage, la nouvelle extension remplace la véranda existante accentuant également l'horizontalité du projet;

- Le bandeau de béton de la façade avant en retrait de la rue est un élément représentatif de l'architecture de Guillisen-Hoa et est à préserver;
- Les grilles et gardes corps sont maintenus et contribuent au maintien de l'esprit de conception du bien et de la typologie liée à son époque;
- Les châssis en pvc actuels seront remplacés par des menuiseries en aluminium, en vue d'être plus performants. Leur dessin sera fin, de teinte blanche, tentant de se rapprocher du dessin d'origine, vu sur les photos d'époque;
- La double matérialité brique - enduit en façade de l'immeuble en retrait est une caractéristique de la construction d'origine qu'il importe de maintenir;
- L'isolation de la façade à front de rue et latérale ne crée pas d'incidence négative sur le projet et respecte les caractéristiques patrimoniales d'origine de l'ensemble bâti, le matériau de finition étant l'enduit comme en situation existante;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête publique, relatif à la dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation d'une construction mitoyenne §1 alignement §2 mitoyenneté) :
 - Les façades avant sont orientées nord;
 - Le bâtiment a été construit avec les technologie d'après-guerre, les murs sont ainsi peu épais et subissent les variations de température extérieurs;
 - L'isolation de la façade avant est une démarche écologique à encourager;
 - Afin de répondre aux exigences PEB en vigueur, le complexe enduit sur isolant présente une épaisseur totale de 15 cm en lieu et place des 14cm prévus par l'arrêté de minime importance;
 - Les reliefs des façades actuels doivent également apparaître après l'isolation;
 - Cette isolation génère un alignement discontinu en voirie, cependant le gabarit des différents bâtis de la rue étant disparate, il n'y a pas une perte de perspective;
 - L'enduit de teinte claire reste le matériau de finition comme en situation existante;
 - Afin de maintenir les qualités intrinsèques du bâtiment, il y a lieu de prolonger l'isolation jusqu'au sol;
 - L'isolation par l'intérieur ne peut être envisagée étant donnée la petite dimension des pièces existantes et la perte probable de leurs qualités patrimoniales, de plus, dans le cas d'une isolation par l'intérieur, un bon nombre de pont thermique serait généré au droit des points de contact entre les murs de séparation des différentes pièces et la façade avant;
 - Largeur des trottoirs étant suffisante, l'isolation n'engendre pas d'impact négatif sur le passage des piétons;
 - Le placement de fourreaux et/ou goulotte en attente est à prévoir pour le passage éventuel ultérieur des régies;
 - L'enduit n'étant pas un matériau pérenne, il a lieu de placer un soubassement en pierre bleue dans l'alignement ou en débord de l'isolant;

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

- En ce qui concerne le motif d'avis de la Commission de concertation, relatif à l'application de l'art. 207 §3 du CoBAT (bien à l'inventaire) :
 - Le bâtiment a souffert de nombreuses transformations, celles-ci sont en partie restituées afin de revaloriser le travail de Guillisen-Hoa et sont prévues dans le respect du bien initialement construit;
 - Les gardes corps métalliques seront démontés et reposés pour la pose des isolants;
 - Les châssis pvc actuels seront remplacés par des châssis en aluminium de teinte blanche, tentant de se rapprocher du dessin d'origine. Il en est de même pour la porte fenêtre côté cuisine de l'extension, qui recevra également un garde-corps métallique, s'alignant avec les portes d'entrée et de hall des étages inférieurs.
 - Il y a lieu de replacer des seuils en pierre bleue au droit des châssis remplacés;
 - Une seconde corniche est ajoutée au niveau du toit plat afin de demeurer dans le même esprit que le bâtiment existant, la nouvelle extension accentue ainsi l'horizontalité du projet;
 - La rehausse de la corniche et la nouvelle extension au droit du bâtiment en retrait ne permettent pas non plus de garder la lisibilité de la construction initiale, il y a dès lors lieu de différencier le projet de la construction d'origine;
 - Le maintien de la corniche est à prévoir pour garder les caractéristiques patrimoniales du bâtiment;
 - La rehausse désenclave le bâtiment, lui redonnant un nouveau souffle et le mettant plus en valeur;

- L'horizontalité générale est également accentuée en façade arrière par la démolition de la véranda du 2^{ème} étage et la construction de l'extension;
- Concernant la façade en retrait (n°20), il y a lieu de maintenir les éléments suivants afin de conserver les caractéristiques patrimoniales du bâtiment, témoins la période de l'intervention de l'architecte Guillissen-Hoa : le bandeau de béton, la matérialité des briques peintes en ton clair.

Considérant que la demande telle qu'introduite a été modifiée d'initiative par le demandeur en application de l'article 126/1 du CoBAT par le dépôt de documents modifiés en date du 19/03/2025 :

- La construction de 1951 de l'architecte Simone Guillissen-Hoa est reprise à l'inventaire du patrimoine architectural.
- Celle-ci a été modifiée en 1998 pour l'aménagement de toit terrasse et d'une véranda au dernier étage, ensuite en 2012 par l'ajout d'une véranda au rez-de-chaussée arrière ;
- Ce bâtiment reprend deux entités de logements distincts ;
- La première est axée vers le jardin à l'arrière et est occupée par la famille de la demanderesse ;
- La seconde, qui fait l'objet de la demande, est à front de rue et est un logement locatif, accessible distinctement par une entrée indépendante depuis la cour intérieure. Celui-ci est composé de deux petites chambres au premier étage et des espaces de jour au deuxième menant à une terrasse sur les toits plats côté arrière ;
- Une des chambres étant très petite, l'objet de la demande vise à rendre ce logement plus confortable en ajoutant un étage supplémentaire offrant deux chambres avec des surfaces conforme au RRU ;
- La construction voisine côté gauche (n°18 Bel-Air) est un immeuble à appartements de 5 étages et est beaucoup plus haut que l'extension envisagée. Côté droit (n°24 Bel-Air), se trouve une habitation rez-de-chaussée + 2 niveaux et un toit en pente. Le niveau de la corniche est plus haut que celui du bien faisant l'objet de la demande. L'extension proposée ne dépasse pas de plus de 3 mètres le profil mitoyen le plus bas et ne dépasse pas le profil mitoyen le plus haut, respectant ainsi le RRU Titre 1 article 6 ;
- Les murs mitoyens avec le n°24 seront en partie rehaussés. Celui côté rue du ne sera que très peu visible au-dessus du toit en pente , celui-ci se place devant la cheminée existante et reprend les mêmes matériaux de façade. Il n'y a que quelques centimètres débordants ;
- Actuellement, la terrasse est accessible depuis la salle à manger par un escalier latéral et est très peu utilisée. La véranda est assez vétuste et ne procure pas un réel attrait vers l'extérieur ;
- Le but recherché ici est de maximiser les espaces de jour en leur offrant un accès plus aisé vers l'extérieur et des vues plus appropriées vers dehors ;
- L'architecture existante est principalement maintenue, les briques du bâtiment en retrait seront dotée d'un crépi imitation briques de parement sur isolation, se rapprochant le plus du dessin originel, permettant de garder ces différentes proportions, auvent en béton, ferronnerie,...
- Il en est de même pour les corniches débordantes qui restent en place, l'extension sera de cette manière déposée sur l'existant, en la perturbant un minimum ;
- L'extension se dessine comme un trait d'union entre la partie historique et nouvelle ;
- Afin de la rendre plus discrète, l'extension de la cuisine se voit déplacée sur la partie arrière côté jardin, non plus vers la cour côté rue. La cuisine nouvellement construite permet un accès direct sur la terrasse permettant plus aisément d'en profiter ;
- Le puit de lumière du voisin n°18 ne sera pas obstrué et le mitoyen ne sera pas rehaussé, les apports de lumière vers les pièces du n°18 sont donc maintenus ;
- La véranda est remplacée par un volume droit, point de départ de l'extension, se trouvant sur le mitoyen n°24, sans porter d'ombrage excessif sur la terrasse du bien voisin, et qui bénéficie d'un jardin complémentaire ;
- L'extension sur la partie à rue est en retrait de plus de 160 cm par rapport à l'alignement à rue du bâtiment existant, la rendant moins présente et peu visible dû au débordement de la corniche existante ;
- Afin de démarquer cette extension, les matériaux proposés se distinguent des matériaux existants. Un bardage vertical, composé de fines lamelles imitation bois de ton clair, vient recouvrir cette extension en partie avant et arrière. Afin de rythmer la lecture de ces façades, les fenêtres sont prévues toute hauteur, marquant une interruption du bardage. Les châssis seront en aluminium anodisés de ton laiton ;
- En façade arrière, le châssis de la cuisine donnant sur le jardin reprend un châssis vertical en son centre, faisant écho au même châssis vertical côté rue, dessinant un axe rue jardin à travers la cuisine ;

- Le bardage proposé est visuellement similaire à du bois, ce choix s'est porté pour des raisons de pérennité et afin qu'il s'accorde aux alentours, le bois de la Cambre, les grands arbres en façade arrière... Il permet surtout de ne pas devoir l'entretenir, étant très difficile d'accès, de plus sa couleur ne subira pas de modification de teinte contrairement au bois qui a tendance à grisonner et s'abimer ;
- Le projet modifié propose d'isoler le bâtiment existant au niveau du logement locatif. Vu l'épaisseur de 15cm + crépis en façade avant côté rue, la dérogation à l'article 3 du RRU Titre 1 (Implantation) est sollicitée. Un enduit sur isolant de ton clair sera utilisé afin de rester dans le même esprit que le bâti initial ;
- Les châssis en pvc actuels seront remplacés par de l'aluminium, en vue d'être plus performants. Au vu des photos d'époque, le dessin sera fin, de teinte blanche, tentant de se rapprocher du dessin d'origine y compris les barres horizontales sur les portes d'entrée ;
- Les châssis seront avancés afin de se placer dans le prolongement de l'isolation et conserver une battée similaire à l'existant. Des seuils en pierre bleue sont utilisés ;
- Les différents garde-corps métalliques en façade avant seront démontés pour être replacés, en vue de pérenniser le cachet de l'immeuble d'origine ;
- L'entrée de la partie en location se fait à partir du 1^{er} étage, par une porte RF, l'appartement locatif est par conséquent considéré comme un triplex ;
- Le rez-de-chaussée reprenant les parties communes sera séparé de l'étage. Le sous-sol et le rez-de-chaussée seront compartimentés ;

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 la dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation de la construction - façade avant) :
 - Le projet propose d'isoler la maison avant par l'extérieur vu les faibles proportions de ses espaces intérieurs, et en vue d'en améliorer les performances énergétiques ;
 - Cette dérogation peut s'envisager vu les études de typologies proposées, vu les qualités patrimoniales de la maison à préserver, vu les différents alignements le long de la rue et vu la largeur généreuse du trottoir ;
 - Cependant, il est rappelé que le débordement de l'isolant sur le domaine public ne doit pas dépasser les 12 cm autorisés par le Règlement Régional d'Urbanisme (art. 10 du titre 1) au niveau du rez-de-chaussée, alors que la demande porte sur une épaisseur de 15 cm augmentée des tolérances en cours de réalisation ;

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 §3 du COBAT (bien à l'inventaire) :

Considérant l'intérêt patrimonial évident de cette double maison ;

Considérant que le principe d'extension en hauteur n'est pas remis en cause ;

Considérant que l'intérêt patrimonial de la maison nécessite de porter une attention particulière à la bonne intégration des nouveaux volumes au sein de la parcelle et à leur cohérence en termes techniques avec la maison existante ;

Considérant qu'à ce stade, il manque certaines informations permettant d'apprécier la qualité des finitions proposées et des détails techniques prévus pour les nouvelles extensions ;

Considérant par ailleurs que, si des extensions sont admissibles, il est nécessaire d'apporter un soin tout particulier à restituer au maximum les éléments originels de la maison ancienne et de sa zone de recul ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de :

 - Fournir un rapport photographique de l'intérieur (les seules photos annexées au dossier concernent l'extérieur) ;
 - Fournir des plans détaillés de la connexion de l'isolation avec le trottoir, les ouvertures de fenêtres et la connexion à la corniche ;
 - Fournir des détails techniques et des projets de références de la finition de la façade et le crépi en fausses briques ;
 - Proposer une expression horizontale pour la rehausse du bâtiment arrière et la façade latérale de la rehausse du bâtiment avant ;
 - Aligner la façade latérale de la rehausse du bâtiment côté rue avec la façade sous-jacente, y compris l'épaisseur de la finition des façades ; Reculer la descente des eaux pluviales autant que possible vers l'arrière ;

- Conserver tous les détails architecturaux (balustrades, ferronnerie, pergola en bois,...) de la maison existante ;
- Étudier la possibilité de conserver les hautes cheminées du bâtiment arrière ;
- Conserver les portes d'entrée d'origine en bois avec ferronneries ;
- Supprimer les garde-corps en verre et proposer des menuiseries avec imposte fixe pour la partie basse ;
- Proposer des grilles d'aération invisibles dans les châssis ;
- Végétaliser le plus possible la zone de recul avec un plan de plantation intéressant de plantes en pleine terre ;
- Soit maintenir le mur de clôture existant de la zone de recul, avec le portail existant, soit réaliser un muret de clôture en pierre naturelle, éventuellement avec un portail métallique bas ;

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

- Répondre aux conditions émises par URBAN-DPC, et devant faire l'objet de son approbation préalable :
 - Fournir un rapport photographique de l'intérieur (les seules photos annexées au dossier concernent l'extérieur) ;
 - Fournir des plans détaillés de la connexion de l'isolation avec le trottoir, les ouvertures de fenêtres et la connexion à la corniche ;
 - Fournir des détails techniques et des projets de références de la finition de la façade et le crépi en fausses briques ;
 - Proposer une expression horizontale pour la rehausse du bâtiment arrière et la façade latérale de la rehausse du bâtiment avant ;
 - Aligner la façade latérale de la rehausse du bâtiment côté rue avec la façade sous-jacente, y compris l'épaisseur de la finition des façades ; Reculer la descente des eaux pluviales autant que possible vers l'arrière ;
 - Conserver tous les détails architecturaux (balustrades, ferronnerie, pergola en bois,...) de la maison existante ;
 - Étudier la possibilité de conserver les hautes cheminées du bâtiment arrière ;
 - Conserver les portes d'entrée d'origine en bois avec ferronneries ;
 - Supprimer les garde-corps en verre et proposer des menuiseries avec imposte fixe pour la partie basse ;
 - Proposer des grilles d'aération invisibles dans les châssis ;
 - Végétaliser le plus possible la zone de recul avec un plan de plantation intéressant de plantes en pleine terre ;
 - Soit maintenir le mur de clôture existant de la zone de recul, avec le portail existant, soit réaliser un muret de clôture en pierre naturelle, éventuellement avec un portail métallique bas ;
- Réduire l'épaisseur du complexe isolant + finitions à 12 cm au droit de la façade principale au niveau du rez-de-chaussée ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que la transformation et l'extension de cette double maison peuvent s'envisager ;
- d'être accessoires en ce que le projet tiendra davantage compte des spécificités patrimoniales du bien ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les qualités patrimoniales de la maison seront davantage respectées ;

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 ;
- de modifier la proposition PEB, dans le cas où les modifications portent sur les surfaces de déperditions ;

Avis FAVORABLE unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7 du CoBAT, avec octroi de dérogation au règlement régional d'urbanisme, article n°3 du Titre I – et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 126/1 ou 191 du CoBAT.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
Séance du 04/06/2025
Objet n°16

Dossier 16-47909-2024 - Enquête n°100/2025

Situation : Rue Engeland 444

Objet : Mise en conformité des annexes en façade arrière et des châssis en façade avant, ainsi qu'une place de stationnement avec excavation en zone de recul

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47909-2024 introduite, en date du 23/12/2024 ;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité des annexes en façade arrière et des châssis en façade avant, ainsi qu'une place de stationnement avec excavation en zone de recul sur le bien sis Rue Engeland 444 ;

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

Vu que les mesures particulières de publicité (sous forme d'une enquête publique et avis de la Commission de concertation) ont été d'application sur base de la demande telle qu'introduite pour les motifs suivants : motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci :

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogations au Règlement Général des Bâtisses communal de 1948, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°14§2 - implantation des bâtiments principaux et des annexes, qui prescrit "*le terrain qui peut être couvert par le bâtiment principal annexes comprises est limité «... » du côté opposé à la voie publique par une parallèle à la limite précédente tracée à une distance de celle-ci égale au ¾ de la profondeur moyenne de la parcelle sans que cette distance puisse dépasser 20 mètres, la largeur de la zone de recul éventuelle n'étant pas comprise dans cette profondeur moyenne*" en ce que la profondeur de l'abri de jardin dépasse la profondeur maximale autorisée, à savoir les ¾ de la profondeur du terrain mesurée hors zone de recul, dans l'axe médian du terrain ;
 - non-respect de l'article n°25 – plantations, qui prescrit "*La zone de recul doit être aménagée en jardinet « ... » et conserver constamment cette affectation de jardinet à l'exclusion de tout autre usage*" en ce qu'il existe une place de stationnement sur la zone de recul ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/05/2025 au 20/05/2025 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

DEMANDE D'AVIS DU FONCTIONNAIRE DELEGUE :

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

- Dérogation au Règlement Général des Bâtisses communal de 1948 :
 - non-respect de l'article n°22 – éclairage des locaux d'habitation et de séjour, en ce que la superficie nette éclairante du living est inférieure à 1/5^e de la surface du plancher ;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

23/12/2024 : dépôt de la demande;

22/01/2025 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

24/03/2025 : réception des compléments;

28/04/2025 : accusé de réception d'un dossier complet;

06/05/2025 au 20/05/2025 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

04/06/2025 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

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

- l'avis du Service Technique de la Voirie émis le 02/06/2025 :

« **Quant aux plans :**

Il est constaté que, alors que l'intitulé de la demande mentionne expressément la régularisation d'une place de stationnement en zone de recul, cela n'est représenté sur aucun des plans de synthèse, et incomplètement (l'accotement et la chaussée ne sont pas visibles) sur le plan du rez-de-chaussée.

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

Stationnement en zone de recul

Modalités :

Stationnement privé : le projet doit se conformer aux prescriptions du Titre 8 du Règlement Régional d'Urbanisme.

Conformément aux articles 11 et 12 du chapitre 4 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, il est interdit de convertir les zones de recul en espace de stationnement.

Quant à la présente demande :

L'encoche de stationnement en zone de recul, en plus de ne pas être autorisée par le Règlement Régional d'Urbanisme, semble présenter une profondeur assez faible, en comparaison avec les 5,215 m renseignés sur le plan du rez-de-chaussée. Or les prises de vues de Google Streetview révèlent qu'il y aurait à peine la place pour une Renault Grand Modus de 4,03 m ou une Twingo 3 de 3,61 m.

Il est demandé de compléter le plan avec le dessin de l'accotement et de la chaussée, ainsi que de l'alignement (= limite privé-public) adopté par le Conseil Communal le 12 décembre 2013, disponible sur demande auprès du service de la Voirie.

Contact : service de la Voirie, section alignement, 02/605.16.21, valbert@uccl.brussels.

Gestion des eaux pluviales sur la parcelle

Les principes généraux suivants s'appliquent aux projets de nouvelle construction ou de reconstruction totale d'une emprise au sol supérieure à 30 m².

Les principes prioritaires de gestion des eaux pluviales consistent à :

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

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

Extension (avec ou sans reconstruction partielle) d'emprise au sol comprise entre 30 et 100 m²: les eaux pluviales à gérer au minimum sont celles recueillies par l'extension des surfaces imperméables ou, par compensation, une surface imperméabilisée existante de superficie équivalente en projection horizontale.

Dispositif de gestion :

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

Ce dispositif de gestion sera composé des deux éléments suivants :

- c) Une citerne de récupération des eaux de pluie de toiture permettant la réutilisation de l'eau pour un usage domestique, dimensionnée pour contenir au minimum 33 l/m² de surfaces de toiture en projection horizontale au sol. Son trop-plein est dirigé vers un dispositif de stockage temporaire.
- d) Un dispositif de stockage temporaire pouvant être constitué d'une ou plusieurs unités qui dans leur globalité répondent à l'ensemble des conditions du présent paragraphe, c'est-à-dire conçu de manière à permettre l'infiltration et l'évapotranspiration, dimensionné pour contenir au minimum 33 l/m² de l'ensemble de surfaces imperméabilisées du projet en projection horizontale au sol, équipé d'un trop-plein dirigé vers l'exutoire choisi selon l'ordre de priorité décrit ci-après, sauf en cas de prise de mesures compensatoires justifiant son absence.

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

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

L'infiltration respectera les conditions suivantes :

La distance entre le fond de l'ouvrage et la nappe phréatique doit être de minimum 1 m (2 m si puits perdant) ;

Le test de percolation doit être positif ;

La surface disponible doit être suffisante pour aménager le dispositif d'infiltration ;

Le dispositif d'infiltration sera placé à une distance suffisante des bâtiments, voirie, cours d'eau, arbres, ..., de manière à prévenir tout risque de détérioration ; un écart de 5 mètres est recommandé par rapport aux bâtiments, et de 3 mètres par rapport aux limites de propriété.

Les dispositions ad-hoc seront prises afin d'éviter que les eaux infiltrées entraînent un risque de pollution du sol ou de la nappe phréatique suite à leur ruissellement sur certaines surfaces potentiellement polluées par des produits lessiviels ou de démaquage (ex. : terrasses et balcons). De telles eaux pluviales souillées ne peuvent en aucun cas être envoyées vers le dispositif de gestion sauf si une épuration préalable adéquate, au moyen d'un dispositif de traitement, a été effectuée.

Priorités pour le rejet à l'exutoire de la parcelle en cas d'impossibilité d'infiltrer les eaux pluviales :

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

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

Lors d'une proposition de rejet à l'égout, à envisager en dernier recours, le demandeur doit obligatoirement justifier l'impossibilité de pouvoir rejeter ses eaux via l'un des exutoires mentionnés ci-dessus, et ce pour chacun d'entre eux, obtenir l'accord du gestionnaire dudit réseau (Vivaqua) et, dans le

cas d'un ouvrage de temporisation dont l'orifice de vidange est raccordé à l'égout public, obtenir l'approbation de Vivaqua sur les caractéristiques de cet ouvrage.

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

Total des surfaces imperméabilisées en projection horizontale au sol compris entre 30 et 100 m² : le diamètre de l'orifice d'ajutage de l'ouvrage de temporisation ne peut excéder 25 mm.

Total des surfaces imperméabilisées en projection horizontale compris entre 100 et 10 000 m² : le diamètre de l'orifice d'ajutage de l'ouvrage de temporisation ne peut excéder 40 mm.

Quant à la présente demande :

La proposition de gestion des eaux pluviales n'est pas conforme au Règlement Communal relatif à la Gestion des Eaux car il semble que la totalité des eaux pluviales soit envoyées à l'égout public sans temporisation ni ajutage, alors que ces eaux étaient infiltrées sur place avant la pose de l'égout il y a une dizaine d'années.

Il est demandé de corriger la situation pour la rendre conforme au Règlement Communal relatif à la Gestion des Eaux : les eaux pluviales doivent être collectées dans une citerne dimensionnée à raison de 33 l/m² de toiture (verte incluse), dont le trop-plein doit être dirigé vers un dispositif infiltrant également dimensionné à raison de 33 l/m². Ce n'est qu'en cas d'impossibilité avérée d'infiltrer les eaux dans le sol que le trop-plein de la citerne peut être rejeté à débit limité dans l'égout moyennant temporisation dans un bassin d'orage dimensionné à raison de 33 l/m².

Le probable puits perdu qui servait à infiltrer les eaux pluviales avant la pose de l'égout peut être réutilisé, après curage, pour infiltrer les eaux pluviales, pour autant que son volume soit de minimum 2,3 m³.

Contacts utiles :

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

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

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

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 a un caractère résidentiel semi-ouvert. Les typologies sont variées, avec des habitations mitoyennes et des maisons trois ou quatre façades. Sur le bas de la rue vers l'avenue de l'Hélianthe, les maisons sont principalement mitoyennes et implantées à l'alignement à rue. Sur la portion où se situe le bien, les maisons sont plus généralement implantées avec une zone de recul par groupes de quelques maisons mitoyennes suivant un même alignement ;
- La rue est étroite et ne s'emprunte qu'en sens unique. Le stationnement s'effectue le plus souvent sur l'espace public. Les voitures se garent, soit directement sur la rue dans les rares portions qui le permettent, soit le plus souvent sur le trottoir ou en zone de recul devant les garages ou dans des aménagements non conformes. Lorsque les voitures sont situées sur le trottoir, elles occupent alors l'entièreté de leur largeur. Le passage des piétons doit donc parfois se faire sur la route car la voirie ne dispose pas de trottoir continu de chaque côté ;
- Dans la rue, les façades sont le plus souvent en briques rouges, brunes et jaunes ou en enduit clair. Les matériaux et couleurs de châssis sont hétérogènes ;
- La maison n°444 sur laquelle porte la demande est une maison mitoyenne en briques rouges avec des châssis blancs comportant un rez-de-chaussée et un étage. Elle comporte un étage et un sous-sol complètement enterré. La toiture est une toiture en pente en tuiles rouges. La maison comporte une zone de recul avec une dénivellation d'environ 1m50 entre le niveau de la rue et le niveau du terrain à l'entrée de la maison. L'accès se fait via un escalier centré sur la maison. Sur la gauche de la zone de recul, une place de stationnement a été aménagée en gravier. Le terrain a été mis à plat sur la zone de stationnement et un soutènement en billes de chemin de fer reprend la différence de niveau. A droite, le niveau du terrain naturel a été conservé. Une petite zone pavée a également été réalisée le long de la façade. Le reste de la zone est plantée. Des annexes et une terrasse sont présentes en façade arrière ;
- La maison de gauche (n°442) est une petite maison rez-de-chaussée et un étage sous comble. Sa façade est en crépi blanc à l'ancienne avec des châssis en bois vert clair et des tuiles noires. Sa zone de recul est plantée et bordée de grandes haies à l'exception du chemin d'accès ;
- La maison de droite (n°444b) a un gabarit R+2 avec une toiture en pente également. Elle est en brique rouge et bardage bois avec des tuiles marron. Les châssis sont en bois de teinte naturelle. La zone de recul est également utilisée de manière non conforme comme stationnement comme plusieurs autres maisons de la rue ;

Historique du bien :

- La maison a fait l'objet d'un permis d'urbanisme en 1957 (n°19435) portant sur l'agrandissement de la maison, à savoir la travée latérale côté n°444b ;
- Le bien présentent plusieurs différences entre la situation existante et les plans d'époque :
 - L'annexe buanderie a été aménagée en cuisine et salle de bain. Elle présente aujourd'hui des dimensions autres que celles du dernier permis avec une largeur moindre (2m40 au lieu de 3m05) et une profondeur plus importante (6m02 au lieu de 4m10). Ces différences sont vraisemblablement le fruit d'une imprécision de dessin à l'époque puisque les plans du permis mentionnent cette annexe

comme existante, ce qui est confirmé par les photographies aériennes de 1953 et l'étude des photographies des années suivantes qui montrent que le gabarit n'a pas été modifié ;

- Le rangement de jardin et l'abri de jardin sont visibles sur les photographies aériennes dès 1971. Leur profil et la forme de pente sont clairement visibles sur celle de 1977 et sont identiques à l'existant ;
- Les aménagements suivants ont également été réalisés entre temps sans demande de permis préalable :
 - La construction de l'annexe véranda et l'aménagement de la zone de recul avec une place de stationnement. Ces aménagements ont été réalisés avant 1971 comme en atteste les photographies aériennes. La zone de recul a été aménagée en place de stationnement avec des travaux d'excavation et la réalisation d'un mur de soutènement en billes de chemin de fer de manière à ce que le parking soit plat et situé au niveau de la rue ;
 - L'aménagement de la terrasse (existante depuis au moins 1996 d'après Bruciel). Ces travaux n'étaient pas soumis à permis à l'époque de leur réalisation ;
 - Le remplacement des menuiseries en façade avant :
 - Les châssis bois ont été remplacés par des châssis en PVC blanc avec modification des divisions et du dessin de la porte d'entrée ;
 - La corniche a été remplacée par une corniche en PVC blanc également ;

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

La demande sollicite la mise en conformité de la situation existante :

- modifications apportées aux annexes existantes ;
- création de la véranda ;
- aménagement de la zone de recul ;
- remplacement des menuiseries extérieures en façade avant, y compris la corniche par des menuiseries en PVC blanc ;

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

- en matière de programme :
 - Considérant que la demande conserve un programme d'habitation familiale ;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - Considérant que bien qu'elles n'aient pas fait l'objet d'un permis et qu'elles ne soient pas conformes aux règles de profondeur actuelles, les différentes annexes fermées (hors abri de jardin) sont conformes à la réglementation de l'époque, à savoir le Règlement Général sur les Bâtisses de 1948 ;
 - Considérant que la nouvelle véranda est orientée nord et se situe entre deux murs existants et qu'elle n'engendre de ce fait aucun impact d'ombrage sur les voisins, qu'elle permet d'offrir une pièce de belle dimension en façade arrière avec de grandes baies vitrées et qui profite de la relation avec le jardin ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - Considérant que la superficie du jardin reste importante malgré la construction des annexes et l'aménagement de la terrasse ;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - Considérant que le bien ne comporte pas de dispositif de gestion des eaux pluviales.
 - Considérant cependant que la situation est existante depuis au moins 1971, soit avant l'entrée en vigueur du Règlement communal en matière de gestion des eaux et que celui-ci n'est donc pas contraignant même s'il serait souhaitable de s'y conformer ;
 - Considérant que la situation est existante de longue date et n'aura donc pas d'impact négatif supplémentaire sur le réseau actuel ;
- en matière de façade avant :
 - Considérant que le remplacement des châssis et de la corniche aurait dû faire l'objet d'une demande de permis ;
 - Considérant que la modification des divisions, à savoir des châssis à deux vantaux plutôt que trois, et la suppression des croisillons modifient légèrement l'aspect de la maison mais ne portent pas atteinte à la typologie architecturale de celle-ci et peuvent s'envisager au regard de l'amélioration de l'apport de lumière pour les pièces intérieures qui en résulte ;
 - Considérant que la porte d'entrée ne présente plus le style d'origine des années '50-'60 mais qu'elle propose un esthétisme plus moderne qui s'intègre néanmoins à la maison existante en conservant des parties vitrées qui animent la façade et qui permettent de conserver un apport de lumière naturel dans l'entrée ;

- Considérant qu'il est cependant regrettable que les châssis et la corniche en bois aient été remplacés par du PVC qui n'est pas un matériau pérenne et qui présente des qualités esthétiques moindre que le bois ;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, dérogation à la profondeur :
 - Considérant que l'abri de jardin (non fermé) présente une profondeur trop importante d'environ 1m67 par rapport à la profondeur autorisée à l'époque ;
 - Considérant que la zone de jardin restant après ces annexes est de plus de 4m50 ce qui est encore très confortable ;
 - Considérant la faible largeur des annexes qui permet de conserver sur cette même profondeur un jardin et une terrasse aux dimensions confortables et en relation direct avec les pièces de vies ;
 - Considérant que l'abri de jardin vient s'adosser au mur mitoyen qui se prolonge encore sur toute la profondeur de la parcelle et n'a donc pas d'impact significatif sur le voisin en ce que seul un petit triangle d'environ 1m2 dépasse de ce mur mitoyen ;
 - Considérant que la suppression de cet abri ne permettrait pas d'augmenter significativement la qualité de l'espace résiduel derrière celui-ci et qu'il permet en revanche de disposer d'un rangement supplémentaire en lien avec le jardin ;
- En ce qui concerne le motif d'enquête, stationnement en zone de recul :
 - Considérant que la place de stationnement est non conforme au règlement de 1948 qui imposait l'aménagement de la zone de recul en jardinet à l'exclusion de tout autre usage et que les normes en vigueur interdisent par ailleurs toujours le stationnement en zone de recul ;
 - Considérant que le stationnement est compliqué dans la rue du fait de son étroitesse mais qu'un parking public a été réalisé un peu plus haut dans la rue (en face du n°751) pour pallier à cette problématique ;
 - Considérant que la zone de recul demeure dès lors en infraction urbanistique et qu'il s'indique de se conformer aux exigences communale et régionale en y restituant un aménagement paysager qualitatif et de pleine terre à la place de la zone de stationnement ;
 - Considérant que pour préserver l'harmonie de la façade, il y a lieu de restituer également le niveau original du terrain ou de proposer un aménagement avec des végétaux de hauteurs suffisante pour masquer cette dénivellation de type arbustes persistants ;

Considérant qu'au regard du motif soumis à l'octroi de dérogations par le Fonctionnaire Délégué, le projet suscite les observations suivantes :

En ce qui concerne le non-respect de l'article n°22 – éclairage des locaux d'habitation et de séjour, en ce que la superficie nette éclairante du living est inférieure à 1/5^e de la surface du plancher ;

- Considérant que la dérogation était déjà existante en situation de droit mais qu'elle a été aggravée par l'installation de la véranda en façade arrière qui supprime ainsi la fenêtre existante au niveau du séjour ;
- Considérant que les annexes existantes ne permettaient pas de pouvoir agrandir la baie au niveau du séjour pour en améliorer le confort, la luminosité et la relation avec le jardin ;
- Considérant que la nouvelle véranda a permis d'offrir une pièce supplémentaire qui présente ces qualités ;
- Considérant que le salon est ainsi devenu un espace de vie accessoire qui est largement ouvert sur la salle à manger et que cette dérogation est donc acceptable ;

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

- Prévoir des menuiseries en bois (châssis, porte et corniche) lors du remplacement prochain de celles-ci et de dessiner les menuiseries en bois sur l'élévation des plans projetés;
- Corriger la mesure de la zone de recul sur le plan d'implantation et compléter le plan avec le dessin de l'accotement et de la chaussée;
- Renoncer au stationnement en zone de recul et restituer cette zone en pleine terre et modifier les plans en conséquence ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que les transformations des menuiseries et des aménagements extérieurs peuvent s'envisager;
- d'être accessoires en ce qu'il s'agit de modifications mineures ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le projet sera davantage respectueux de sa typologie d'origine ;

- de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que la place de stationnement en zone de recul est supprimée;

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

Avis FAVORABLE

- unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au Règlement Général des Bâtisses de 1948 articles n°14§2 et 22 – 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 04/06/2025
Objet n°17

Dossier 16-47914-2024 - Enquête n°106/25

Situation : Avenue de Floréal 120

Objet : mettre en conformité l'aménagement du jardin arrière, la transformation de la maison de fond, ainsi que la façade arrière de la maison principale

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47914-2024 introduite, en date du 31/12/2024 ;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité l'aménagement du jardin arrière, la transformation de la maison de fond, ainsi que la façade arrière de la maison principale sur le bien sis Avenue de Floréal 120 ;

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'atteinte en intérieur d'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 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 suivante 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 "*§ 1. Au niveau du rez-de-chaussée et des étages, la profondeur maximale hors-sol de la construction réunit les conditions suivantes : 1° 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 maison de fond, située hors de la zone de construction, a été agrandie;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/05/2025 au 20/05/2025 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 :

31/12/2024 : dépôt de la demande;

11/02/2025 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

04/03/2025: réception des compléments;

18/04/2025 : début du délai de 45 jours pour notifier ARC ;

28/04/2025 : accusé de réception d'un dossier complet ;

06/05/2025 au 20/05/2025 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

04/06/2025 : 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 construit en ordre continu, composé de petits immeubles de logements et de maisons unifamiliales;
- Dans ce quartier, l'avenue de Floréal est une artère bordée par des arbres moyens et des zones de reculs végétalisées;
- La parcelle cadastrée Section B, n°226F2, sur laquelle porte la demande présente un dénivelé montant vers le fond du jardin avec une largeur étroite de 7,00m et une profondeur importante de 37,81m; Sur cette parcelle s'implantent :

- une maison de maître n°120, en retrait par rapport à l'alignement; Elle a été construite suite à l'octroi du permis d'urbanisme 16-13733-1948 et présente un style cottage avec du côté de la voirie, un gabarit de demi sous-sol + bel-étage +1 + une toiture à versants où s'implantent trois lucarnes; Son niveau du rez-de-chaussée se situe à 1,80m plus haut que le niveau de la rue; De ce fait, la zone de recul se compose d'une pente descendant vers le garage situé au sous-sol et d'un escalier montant vers la porte d'entrée située au bel étage;
- en 2018, la maison de maître a fait l'objet d'un agrandissement suite à l'octroi du permis 16-44139-2018 :
 - L'extension au sous-sol en vue d'y installer deux cabinets de consultation vétérinaire (équipement d'intérêt collectif à usage du demandeur);
 - La transformation du relief du jardin afin d'y inscrire une petite cour retrouvant progressivement le niveau du jardin par un jeu de murs de soutènement;
 - L'extension du bel étage (rez-de-chaussée) en vue d'y aménager les espaces de vie, avec la mise en place d'un palier et d'un escalier extérieur le long de la mitoyenneté de droite afin de relier les espaces de vie au jardin;
 - La création, en façade avant, d'une nouvelle porte d'accès au demi sous-sol, à droite de la porte de garage (accès à la partie professionnelle);
 - La modification des châssis (division et matériau) par rapport à la situation d'origine;
- toutefois, les plans introduits pour ce permis ne donnent aucun renseignement sur l'annexe située au fond de la parcelle;
- une remise en fond de parcelle, occupant sa largeur totale; Elle a été construite suite à l'octroi du permis 16-13894-1948 et présente également un style cottage et un gabarit rez+toiture à un versant; Selon les plans introduits à cette époque, cette remise était utilisée comme un chenil et comme une réserve, elle ne comporte ni eau, ni gaz, ni électricité;
- Les immeubles mitoyens sont tous les deux plus profonds que la maison faisant l'objet de la demande;

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

- Mettre en conformité les travaux effectués en façade arrière suite à l'octroi du permis 16-44139-2018 :
 - Construction d'un escalier extérieur liant le niveau du sous-sol au niveau du jardin;
 - Construction d'une cabane de jardin de ±6m²;
 - Extension et changement d'affectation de la remise existante, située au fond du jardin;
- Modifier les aménagements du jardin en réduisant les terrasses et chemins, et en supprimant la cabane secondaire ;

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

- La demande vise à mettre en conformité les travaux effectués dans la zone de jardin, c'est-à-dire la transformation de la remise en une habitation secondaire;
- Ce changement d'affectation peut s'envisager en ce qu'il s'agit d'une habitation utilisée que par les habitants de la maison et de manière occasionnelle;
- De plus, cette extension respecte le style architectural d'origine de la remise;

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

- en matière de programme :
 - La remise située en fond de parcelle est transformée en une habitation secondaire composée d'une salle de bain et d'une cuisine ouverte sur l'espace de vie;
 - Ce séjour de jardin respecte l'article 10 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qu'il y a suffisamment de lumière naturelle dans l'espace de vie; Toutefois, l'article 4 n'est pas respectée en ce qu'il y a 2,20m au point le plus élevé de la toiture au lieu de 2,30m; Considérant qu'il s'agit d'un séjour de jardin et que pour une utilisation occasionnelle, cette dérogation peut être autorisée;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - La façade arrière de la maison n'a pas été réalisée comme autorisé dans le permis 16-44139-2018 :
 - au niveau du rez-de-chaussée en ce que le bel étage présente une baie et une porte fenêtre séparées par un trumeau alors que le permis a autorisé une baie faisant la largeur totale de la façade;
 - au niveau du sous-sol, la fenêtre autorisée par le permis présentait une largeur plus importante que celle placée aujourd'hui;
 - Ces modifications respectent l'article 10 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que la superficie nette éclairante reste suffisante dans les espaces de vie;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de l'article 126§11 du CoBAT :
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) :
 - La remise située au fond du jardin a été augmentée de 1,70m de profondeur, ce qui constitue une dérogation à cet article en ce que la remise se situe à plus trois quart de la parcelle;
 - Toutefois, cette dérogation peut s'envisager en ce qu'elle ne porte pas atteinte aux constructions voisines, que l'impact visuel est limitée par les arbres et les haies implantées aux limites de propriété et qu'elle n'est accessible que par la maison ;
- application de la prescription générale 0.6 du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) :
 - un aménagement paysager a été créé au niveau du jardin :
 - un escalier liant le niveau du sous-sol à celui du jardin; Il s'implante le long de la limite mitoyenne de droite;
 - une terrasse en dalle de pierre bleu située dans le prolongement des espaces de vie et accessible depuis le sous-sol;
 - une seconde terrasse étroite en fond de jardin dans le prolongement de la remise;
 - un chemin liant la maison aux deux terrasses et à la cabane de jardin;
 - ces réalisations permettent de conserver un vaste jardin de pleine terre d'un seul tenant et qualitatif ;

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 du CoBAT, avec octroi de dérogations au règlement régional d'urbanisme, article n°4 du Titre I et n°4 du Titre II.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
Séance du 04/06/2025
Objet n°18

Dossier 16-47927-2025 - Enquête n°089/25

Situation : Chaussée d'Alseberg 914-916-918

Objet : modifier la destination d'un commerce en trois logements unifamiliaux, démolir partiellement une annexe arrière, rehausser un volume au 1er étage arrière et modifier l'esthétique de la façade à rue d'un ensemble inscrit à l'inventaire légal

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47927-2025 introduite en date du 10/01/2025 ;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à modifier la destination d'un commerce en trois logements unifamiliaux, démolir partiellement une annexe arrière, rehausser un volume au 1er étage arrière et modifier l'esthétique de la façade à rue d'un ensemble inscrit à l'inventaire légal sur le bien sis chaussée d'Alseberg 914-916-918 ;

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

Vu que le bien est inscrit à l'inventaire légal du 19 août 2024 ;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°4 - profondeur qui prescrit " § 1. *Au niveau du rez-de-chaussée et des étages, la profondeur maximale hors-sol de la construction réunit les conditions suivantes : 2° a) lorsque les deux terrains voisins sont bâtis, la construction :*
 - *ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde;*
 - *ne dépasse pas de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde. Une profondeur supérieure à 3 mètres peut être autorisée dans la mesure où un retrait latéral de 3 mètres au moins est respecté. Les mesures sont prises perpendiculairement à l'élément de référence.* ", en ce que le projet génère des rehausses en mitoyenneté et que l'isolation de la façade arrière génère un dépassement de 14 cm par rapport aux profils mitoyens des voisins ;
 - non-respect de l'article n°6 - toiture qui prescrit " § 1. *La toiture répond aux conditions suivantes :*
 - 1° *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 de référence visées à l'article 5; les mesures sont prises perpendiculairement à l'élément de référence;*
 - 2° *ne pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës des constructions de référence visées à l'article 5. Dans la profondeur maximale autorisée par l'article 4, un dépassement de plus de trois mètres par rapport au profil mitoyen le plus bas est autorisé, sans néanmoins dépasser le profil mitoyen le plus haut. Pour les annexes, au-delà de la profondeur autorisée à l'article 4, la hauteur de la toiture ne peut dépasser celle de la construction voisine la plus basse.*", en ce que le profil projeté dépasse la hauteur des annexes mitoyennes (de maximum 40 cm) au niveau du rez-de-chaussée ;

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

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/04/2025 au 06/05/2025 inclus et l'absence de réclamation ou observation ;

Considérant que la Commission de concertation, réunie en séance du 21/05/2025, a reporté son avis;

DEMANDE D'AVIS DU FONCTIONNAIRE DELEGUE :

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

- Dérogation au Titre II – article 10 (éclairage naturel) ;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

10/01/2025 : dépôt de la demande;

25/02/2025 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

26/03/2025 : réception des compléments;

14/04/2025 : accusé de réception d'un dossier complet ;

22/04/2025 au 06/05/2025 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

21/05/2025 : séance publique de la Commission de concertation (avis reporté);

22/05/2025 : visite des lieux en présence d'un architecte communal, de la représentante du fonctionnaire délégué, DMS ;

04/06/2025 : nouvelle séance de la Commission de concertation;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- L'immeuble sur lequel porte la demande est implanté en ordre fermé et à l'alignement, le long de la chaussée d'Alseberg (voirie régionale);
- Cette portion de la chaussée est caractérisée par une mixité de constructions affectées à des commerces, à des ateliers, à des activités productives et à des logements;
- La parcelle est cadastrée section E numéros 155V, 156P, 156R pour une superficie selon cadastre de 4a16ca et partie du numéro 155Y pour une superficie selon mesurage de 47 ca;
- Les renseignements urbanistiques fournis par l'Administration en date du 02/04/2024 précisent, en ce qui concerne l'affectation, que le commerce constitue la dernière affectation licite du bien (un restaurant avec une terrasse exploitée pour l'activité d'HoReCa). Il est également stipulé que la façade a été repeinte, sans demande de permis d'urbanisme préalable, ce qui constitue une infraction;
- Le bien a fait l'objet d'un constat d'inexploitation, dressé par l'autorité communale, le 02/04/2024 ;
- Le bien faisant l'objet de la demande de permis d'urbanisme (sis aux numéros 914-916 et 918) présente un gabarit REZ + toiture à versants;
- Le bâtiment a subi des transformations suite à l'octroi des permis d'urbanisme n° 16-8291-1934 (transformation de façades – délivré le 03/05/1934) et 16-29642-1985 (agrandissement et travaux intérieurs – pour l'immeuble sis au n°910) ;
- Le bâtiment mitoyen de gauche (n° 912) à front de voirie présente un gabarit REZ + 1 + toiture à versants;
- Le bâtiment mitoyen de droite (n°920), présente un gabarit similaire au bien faisant l'objet de la demande, à savoir REZ + toiture à versants. Il a probablement été construit au même moment que les bien faisant l'objet de la demande ;
- Le bien faisant l'objet de la demande est inscrit à l'inventaire légal du 19 août 2024. Il aurait été conçu au XVIII^{ème} siècle comme un ensemble de 3 unités (correspondant a priori à 3 petites maisons de commerce à la base) ;
- Un spécialiste en archéologie et charpentes de la DMS, a analysé les photos prises lors de la visite du XX. La charpente date probablement de vers 1750 : *Toutes les charpentes sont du même type (notre type 2.4.6.2. : Charpentes à fermes et pannes avec des portiques en trapèze, des pannes à dévers dans des arbalétriers de chambrée ou de jouée, des pannes face aplomb sur les portiques, et une panne faîtière assemblée à une fermette en « A », dans des combles à surcroît). Ce type est apparu en nombre dans le quartier Grand-place et couvre les maisons reconstruites lors du bombardement de 1695. Ce qui correspond également avec la création de la chaussée d'Alseberg sur ce tronçon (1726-1730).*
- La dernière affectation effective du bien correspond à son affectation licite, à savoir un restaurant (actuellement inexploité) : 't Misverstand ;
- Actuellement, les matériaux présents, en situation existante de fait pour la façade avant, sont les suivants:
 - tuiles à ondes de ton rouge-brun ;
 - soubassement habillé de briques apparentes de ton rouge-brun (réalisé sans demande de permis d'urbanisme entre octobre 2010 et juin 2013 - d'après les vues Google Street View) ;
 - enduit lisse de ton brun ;
 - menuiseries extérieures en bois (pour les châssis et portes d'entrée) de ton beige-ocre et volet de ton beige-ocre ;
 - porte sectionnelle en PVC blanc ;

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

- La modification de l'affectation du bien et sa division en 3 entités distinctes, à savoir un commerce de type HoReCa vers 3 logements unifamiliaux ;
- La démolition partielle d'une annexe arrière ;
- La rehausse volumétrique au 1er étage arrière ;
- La modification de la façade à rue : remplacement des menuiseries par des menuiseries en bois peintes en blanc (châssis et volets), mise en peinture de la façade en blanc, conservation de la porte de garage ;
- L'abattage d'un sapin ;

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

- Le projet d'aménagement des 3 habitations unifamiliales mitoyennes se détaille comme suit :
 - **MAISON A – N°914** : la première maison s'organise comme suit : un hall d'entrée accessible depuis la rue, desservant une chambre d'amis et un WC séparé. À l'arrière, une cuisine ouverte s'intègre au sein d'un espace de vie comprenant un séjour présentant une ouverture sur le jardin et des apports de lumière naturelle via des coupoles au droit de la toiture plate couvrant l'extension. Cette maison dispose également d'une cave existante, accessible par une trappe située devant l'escalier. Un espace de rangement supplémentaire est aménagé sous l'escalier. La zone de nuit, située au premier étage, comprend une chambre pour enfant, une salle de bain commune et une chambre parentale (master) avec dressing et salle de douche privative ;
 - **MAISON B – N°916** : la maison centrale est accessible par un hall d'entrée équipé d'un vestiaire et d'un WC séparé. Du côté rue se trouve une chambre d'amis, suivie d'un espace de rangement, cette unité ne disposant pas de caves en sous-sol. À l'arrière, une cuisine ouverte et un séjour s'ouvrent sur le jardin. À l'étage, une chambre d'enfant est située côté rue, accompagnée d'une salle de douche commune et d'une chambre parentale avec salle de douche attenante à l'arrière ;
 - **MAISON C – N°918** : la troisième maison présente une organisation similaire aux deux autres. L'entrée, située en façade à rue, donne sur un hall avec vestiaire. Ensuite, une chambre d'amis avec salle de douche privative est située du côté rue. La partie centrale abrite la cage d'escalier ainsi qu'une trappe menant à une cave en sous-sol. La zone de vie comprend une cuisine ouverte donnant sur un salon situé à l'arrière, avec un accès direct au jardin. Au premier étage, la maison propose une chambre parentale avec salle de douche privative et un espace bureau situé côté rue ;

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

- Le projet tel que déposé transforme trop le bâti originel qu'il y a lieu de davantage préserver ;

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

- **en matière de programme :**
 - le projet propose la division de l'immeuble de commerce en trois maisons unifamiliales, conformément à la structure d'origine des bâtiments : n°914, n°916, et n°918 ;
 - ce programme peut s'envisager en zone mixte (PRAS) et permet d'offrir des logements de petites tailles mais confortables agrémentés chacun d'un beau jardin de ville permettant ainsi l'accueil de familles au centre de la commune d'Uccle, proche de toutes facilités (commerce, école, crèche, transport en commun, gare) ;
 - cette nouvelle affectation permet également à la fois de supprimer des surfaces pavées (ancienne terrasse du restaurant) au profit de zone en pleine terre et à la fois d'offrir un programme générant moins de nuisances sonores potentielles en intérieur d'îlot ;
 - il y a cependant lieu de davantage préserver le bâtiment d'origine et d'intégrer un programme moins ambitieux dans le volume existant :
 - il y a lieu de conserver les hauteurs sous plafond au rez-de-chaussée existantes (conserver la structure d'origine du plancher) dans la partie avant datant du XIII^{ème} siècle;
 - il y a lieu de moins cloisonner les lieux au rez-de-chaussée et de prévoir un espace bureau côté rue qui soit davantage ouvert sur le séjour ;
 - il y a lieu de conserver les charpentes d'origine et d'intégrer des lucarnes au sein du versant arrière de la toiture et de revoir les aménagements des pièces de nuit à l'étage des maisons ;
- **en matière d'implantation et de gabarit :**
 - au rez-de-chaussée :
 - le projet prévoit de conserver la profondeur du bâti existant sur quasi toute sa globalité, à l'exception de la maison n°914 dont le projet prévoit une réduction de profondeur de manière à offrir un espace de séjour mieux adapté (moins en profondeur).
 - Le projet prévoit de démolir les toitures plates existantes et de les rehausser légèrement de manière à obtenir une hauteur sous plafond de 2,60m dans les séjours ;

- cette proposition peut s'envisager. En effet :
 - les profondeurs existantes sont d'origine et peuvent être conservées ;
 - la parcelle est profonde et conserve des surfaces de pleines terres importantes ;
 - la réduction de la profondeur d'un des espaces améliorent les qualités spatiales de ce logement et dédensifie le bâti ;
 - les volumes existants permettent l'aménagement de séjours confortables et orientés vers leurs jardins ;
 - la réalisation de nouvelles toitures plates mieux isolées est envisageable sur la partie arrière car cette intervention se fait sur une partie qui n'est pas d'origine (et présente peu d'intérêt d'un point de vue patrimonial), est limitée et n'entraîne pas de rehausses importantes en mitoyenneté) ;
 - le projet propose de végétaliser ces nouvelles toitures plates, ce qui est qualitatif ;
- Aux étages :
 - Le projet prévoit de supprimer les charpentes et la toiture d'origine et prévoit une intervention qui s'apparente à la rehausse d'un étage complet sur toute la largeur des parcelles ;
 - Même si les interventions proposées n'entraînent pas de rehausses excessives en mitoyenneté, cette proposition ne peut pas s'envisager. En effet :
 - Il y a lieu de conserver l'esprit du bâti d'origine et de conserver la hauteur sous plafond existante sous la toiture qui offre des volumes spacieux qu'il y a lieu d'exploiter avec plus de finesse ;
 - Il y a lieu de conserver les Fermes d'origine et de conserver la lisibilité de la toiture en privilégiant des interventions plus ponctuelles et respectueuses du bâti ;
 - Il y a lieu de totalement revoir l'expression proposée en façade arrière et notamment prévoir de réelles lucarnes et non un nouvel étage complet ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - le projet améliore la situation en offrant davantage de surface de pleine terre en intérieur d'îlot ;
 - l'abattage du sapin implanté au droit de la façade arrière existante peut s'envisager. En effet, celui-ci est un grand sujet qui apporte beaucoup d'ombres et semble avoir poussé spontanément il y a de nombreuses années à un endroit totalement inapproprié : il y a lieu de proposer la replantation de 3 arbres fruitiers (un par maison) au sein des jardins ;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le projet propose de conserver le garage existant et de le transformer en local vélo pour l'ensemble des 3 logements, ce qui est qualitatif ;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - le projet n'augmente pas la superficie bâtie et n'est dès lors pas soumise au respect du règlement communal d'urbanisme relatif à la gestion des eaux de pluies sur la parcelle ;
- Quant aux autres aspects propres à la demande :
 - la nouvelle façade arrière proposée adopte une esthétique contemporaine, avec de grandes baies vitrées et un parement en briquettes beiges ;
 - il y a lieu de revoir également l'expression de l'ensemble de la façade arrière de manière à proposer une intervention plus délicate ;

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

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

- l'isolation de la façade arrière est une démarche écologique à encourager et le débordement est extrêmement limité ;

En ce qui concerne le motif d'enquête pour la dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) :

- la dérogation n'est pas excessive et pourrait s'envisager ;

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

En ce qui concerne le motif d'avis de la Commission de concertation et l'application de l'art. 207 §3 du COBAT (bien à l'inventaire) :

- En ce qui concerne la façade avant :

- Les transformations proposées en façade avant ne sont pas suffisamment en concordances avec le style et l'époque de construction de ces bâtiments.
- Il y a lieu de prévoir des menuiseries en bois dont la teinte permet d'offrir un contraste avec la façade en enduit blanc et qui corresponde davantage à la façade d'origine (bois naturel, bois vernis, bois peint en rouge/vert...);
- Il y a lieu de revenir à une porte de garage en bois moulurée identique à celle d'origine et de même teinte que les châssis et portes d'entrée ;
- Il y a lieu également de prévoir un soubassement foncé (voir comme exemple d'inspiration de la plinthe, le 'Spijtige Duivel' au n° 621 de la chaussée d'Alseberg construit à la même époque);
- En ce qui concerne les éléments intérieurs à préserver :
 - Considérant qu'une visite du bien a eu lieu le jeudi 22 mai et que celle-ci témoigne de nombreuses valeurs historiques et archéologiques du bien (poutres, charpente, cave avec voûtes en berceau, ...);
 - Considérant que les charpentes se constituent de charpentes à fermes et pannes avec des portiques en trapèze, des pannes à dévers dans des arbalétriers de chambrée ou de jouée, des pannes face aplomb sur les portiques, et une panne faîtière assemblée à une fermette en « A », dans des combles à surcroît. Que cette typologie est présente dans le bâti de la région de Bruxelles-Capitale datant du 18 siècle, ;
 - Considérant que le bien est mentionné dans plusieurs bibliographies sur les anciens auberges et estaminets à Bruxelles (Desart, R., *Les Vieux Estaminets* de Bruxelles et environs, sd ; Crokaert, H., *Evolution territoriale d'Uccle* de Crokaert, 1958 : p. 152 ; Pirlot, AM, *Bruxelles et ses cafés*, Bruxelles ville d'art et d'histoire, nr. 48, 2009, p.7) ;
 - Considérant qu'une étude du bâti avant travaux et un accompagnement sont requis pour ce type de bien ;
 - il y a lieu de conserver la structure du plancher et les charpentes d'origine et de revoir le projet dans son ensemble ;
 - le nouveau projet peut prévoir des hauteurs sous plafonds ne répondant pas aux normes d'habitabilité du Règlement Régional d'Urbanisme actuels et ce, dans un souci de préservation du patrimoine Bruxellois;

Vu l'article 245 du COBAT relatif à la délivrance d'un permis d'urbanisme ou de lotir qui peut être subordonnée à des conditions particulières liées à la protection du patrimoine archéologique

Considérant la situation des parcelles concernées le long de l'axe ancien « chaussée d'Alseberg » et la nature du bâti (Atlas du sous-sol archéologique de la Région de Bruxelles, 3, Uccle ; <https://gis.urban.brussels> >

Bruxelles Développement Urbain > Monuments et Sites > Patrimoine archéologique > Atlas archéologique)

Il convient de permettre au Département du Patrimoine archéologique de la Direction du Patrimoine culturel d'organiser un enregistrement archéologique du bâti avant la rénovation et un accompagnement des travaux (planning et modalités à fixer dès réception du permis ; contact 02.432.84.13, archeologie@urban.brussels).

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

- conserver la structure d'origine du plancher dans la partie avant datant du XIII^e siècle (conserver les hauteurs sous plafond au rez-de-chaussée) ;
- prévoir un espace bureau côté rue qui soit davantage ouvert sur le séjour (moins cloisonner les lieux au rez-de-chaussée) ;
- conserver les charpentes d'origine aux étages et intégrer des lucarnes au sein du versant arrière de la toiture (revoir les aménagements des pièces de nuit à l'étage des 3 maisons en conséquences) ;
- prévoir des menuiseries en bois en façade avant (bois naturel ou bois vernis ou bois peint en rouge ou vert...);
- revenir à une porte de garage en bois moulurée identique à celle d'origine et de même teinte que les châssis et portes d'entrée ;
- prévoir un soubassement foncé (voir comme exemple d'inspiration de la plinthe, le 'Spijtige Duivel' au n° 621 de la chaussée d'Alseberg construit à la même époque);
- revoir l'expression de l'ensemble de la façade arrière de manière à proposer une intervention plus intégrée;
- proposer la replantation de 3 arbres fruitiers (un par maison) au sein des jardins;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

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

- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le projet conservera davantage d'éléments patrimoniaux;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

Avis FAVORABLE

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