

Séance du 14 mai 2025 / Zitting van 14 mei 2025

ORDRE DU JOUR/DAGORDE

Uniquement pour avis de la CC :

- 09h00 1) - Demande de permis d'urbanisme n°16-48013-2025
 Situation : Avenue du Manoir 23
 (La construction d'une piscine avec terrasse et un cabanon de jardin)
-
- 09h25 2) 074/25 – Demande de permis d'urbanisme n° 16-47898-2024
 Situation : Avenue d'Andrimont 15
 (Mettre en conformité la construction d'une annexe et d'une terrasse
 la surplombant)
- 09h45 3) 081/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47969-2025
 Situation : Chaussée de Waterloo 1073
 (Mettre en conformité la situation de fait d'un immeuble à appartements
 (réaménagement complet de tous les étages - aménagement de 2 logements
 2 chambres en lieu et place de 3 studios))
- 10h10 4) 075/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47884-2024
 Situation : Chaussée d'Alseberg 796
 (Mettre en conformité les actes et travaux de transformation de la maison :
 remplacement des châssis, aménagement de la terrasse arrière,
 transformation du grenier)
- 10h35 5) 082/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47904-2024
 Situation : Clos de l'Abbé Froidure 1
 (Créer une extension qui vient s'aligner sur la façade arrière du garage,
 mettre en conformité l'aménagement de la zone de recul et la modification
 des menuiseries du rez-de-chaussée en façade avant)
- 10h55 6) 078/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47885-2024
 Situation : Rue Steenvelt 2
 (Transformer et étendre une maison unifamiliale implantée en terrain de fond,
 mettre en conformité des transformations intérieures, construire un garage
 attenant au volume principal, et aménager une piscine non couverte dans
 le jardin)
- 11h20 7) 076/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47918-2025
 Situation : Vieille rue du Moulin 253
 (Diviser une maison unifamiliale en deux appartements en duplex, via
 des agrandissements en profondeur et hauteur)
- 11h45 8) 083/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47637-2024
 Situation : Avenue Jean et Pierre Carsoel 89
 (Regrouper 2 logements existants (T3 et U3) en un appartement une
 chambre au sein d'une séniorie (au 3ème étage du bâtiment n°89))

Uniquement pour avis de la CC :

- 12h05 9) - Demande de permis d'urbanisme n°16-47701-2024
 Situation : Avenue de la Chênaie 147
 (Construire une maison unifamiliale sur le lot n°01 du Permis de Lotir n°339bis)
-

- 13h30 10) 077/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47881-2024
Situation : Rue de la Magnanerie 20
(Mettre en conformité la terrasse et la piscine situées en façade arrière ainsi que les châssis et la porte de garage et isoler le bâtiment par l'extérieur (avec modification du parement))
- 13h50 11) 080/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47802-2024
Situation : Chaussée d'Alseberg 926
(Mettre en conformité les modifications au niveau de la devanture, la couverture du jardin et le changement d'utilisation d'un commerce de traiteur vers un commerce de traiteur avec places assises (de type HoReCa) ainsi que divers aménagements intérieurs structurels et non structurels)
- 14h15 12) 079/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47925-2025
Situation : Rue du Melkriek 94
(Mettre en conformité le nombre et la répartition des logements au sein d'un immeuble à appartements (15 au lieu de 10), la profondeur de la rampe de garage (à droite de l'immeuble, sur toute la profondeur de la parcelle) et l'installation d'une sortie d'évacuation de gaz brûlés (en façade à rue au rez-de-chaussée))
- 14h40 13) 073/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47874-2024
Situation : Avenue Winston Churchill 133
(Mettre en conformité des aménagements intérieurs, aménager la zone de recul et construire une lucarne en façade arrière)
- 15h00 14) 072/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47835-2024
Situation : Chaussée de Saint-Job 133
(Mettre en conformité une situation de fait, au niveau du logement du 2^{ème} étage, étendu au niveau des combles, construire de nouvelles lucarnes et isoler les façades et la toiture par l'extérieur)
- 15h25 15) 070/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47722-2024
Situation : Chaussée de Saint-Job 478
(Mettre en conformité l'installation d'un portail à rue, mettre en conformité la présence de constructions en zone de jardin, l'emplacement de stationnement et l'aménagement de la zone de jardin et mettre en peinture la façade enduite de la maison implantée en fond de parcelle)
- 15h50 16) 071/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47292-2023 (art.126/1)
Situation : Avenue de la Chênaie 163
(Démolir un commerce (jardinerie) et une maison, démolir partiellement des serres horticoles vitrées et construire un immeuble de 8 appartements avec parking en sous-sol)

Avis reporté de la CC du 23/04/2025 - Uniquement pour avis de la CC :

- 17) 064/25 - Demande de permis d'urbanisme n°16-47771-2024
Situation : rue Lincoln 68
(Construire une extension pour l'appartement du rez-de-chaussée)
-

- Fin de séance/Einde zitting

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
Séance du 14/05/2025
Objet n°01

Dossier 16-48013-2025 - Avis de la Commission de concertation

Situation : Avenue du Manoir 23

Objet : la construction d'une piscine avec terrasse et un cabanon de jardin

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-48013-2025 introduite en date du 24/02/2025;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à la construction d'une piscine avec terrasse et un cabanon de jardin sur le bien sis avenue du Manoir 23;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), 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 la prescription particulière n°21 du PRAS, portant sur la ZICHEE;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

24/02/2025 : dépôt de la demande;

07/04/2025 : accusé de réception d'un dossier complet;

14/05/2025 : 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 et émis le 05/05/2025 :

Considérant que :

- la demande porte sur la construction d'une piscine avec terrasse et d'un cabanon de jardin;

Considérant que le dossier ne comporte pas d'informations relative :

- aux installations techniques de la piscine (pompe à chaleur,...)
- à un probable éclairage sur le pourtour de la piscine;
- au volet prévu pour la piscine;
- à la gestion des eaux de piscine (vidange, back wash);

Avis favorable à condition :

- de ne pas rejeter les eaux de piscine à l'égout sauf les eaux de back wash;
- de prévoir un volet de protection sur la piscine empêchant la chute de la faune;
- de limiter l'éclairage de jardin à un éclairage de couleur ambrée, dirigé vers le sol et placé à faible hauteur (max 40cm);
- de faire une déclaration de classe 3 pour les installations techniques si leurs caractéristiques techniques le nécessitent (à voir avec le Service Environnement : permisenvironnement@uccle.brussels);

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 composé principalement de villas isolées, jumelées ou groupées;
- La parcelle accueille une grande maison 4 façades qui date de 1948 (PU n° 16-14017-1948) et un très beau jardin travaillé "à la française" de 27ares97ca (terrain de 31ares52ca - emprise de la maison 355m²);
- Le jardin donne sur le Chemin du Crabegat;

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

- La construction d'une piscine de 55 m²;
- La construction d'une terrasse de 138,9 m²;
- La construction d'un cabanon de jardin de 13,8 m²;

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

- en matière de programme :

- La piscine et la terrasse présentent des dimensions importantes mais s'inscrivent au sein d'un jardin particulièrement grand, de ce fait, celles-ci peuvent s'envisager au sein de ce grand jardin;
- De plus, une piscine se conforme à la fonction récréative autorisée en zone de jardin en ville;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - Les installations techniques sont enterrées et sont prévues à très grandes distances des propriétés voisines. Celles-ci ne généreront aucune nuisance pour le voisinage.
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - La mise en œuvre de ces travaux n'a nécessité aucun abattage d'arbres;
 - Cependant, le projet propose de trop grandes zones de terrasses, ce qui ne répond pas au bon aménagement des lieux. En effet, il y a lieu de privilégier de conserver davantage de zones verdurisées (conservation de la biodiversité – rétention des eaux de manière plus naturelle etc);
 - Conserver l'accès au cabanon mais supprimer la zone où s'implante les 4 transats ;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - Il y a lieu de se conformer au Règlement Communal Eau et à son article 14. Principe de gestion pour les piscines :
 - Les propriétaires de piscines sont tenus de respecter les conditions suivantes :
 - a) seules les eaux évacuées suite à des opérations de nettoyage et de rinçage du filtre d'une piscine peuvent être envoyées à l'égout public. Le débit maximal de rejet ne peut alors dépasser 4l/s et la conduite d'évacuation sera restreinte à un diamètre de 40 mm maximum;
 - b) une vidange complète de la piscine ne peut être réalisée que par un vidangeur agréé;
 - c) les eaux de piscine, qu'elles proviennent d'un back-wash ou d'une vidange ne peuvent en aucun cas être déversées en voirie ou dans des eaux de surface ni être infiltrées ou rejetées dans l'environnement.

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

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

- Le Chemin du Crabbegat est fortement en contrebas par rapport à la zone concernée par les nouvelles constructions et la zone comprise entre les interventions et le chemin est fortement végétalisé;
- La cabane ne sera pas visible depuis l'espace publique étant donné que les limites de la parcelle sont densément plantées d'arbres, de massifs et d'arbustes;
- La cabane s'intègre dans l'aménagement paysager de par l'emploi de bois pour ses façades et propose un style classique avec sa toiture à versants;

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

- Réduire une partie de la terrasse : Conserver l'accès au cabanon mais supprimer la zone où s'implante les 4 transats ;

Que cette modification répond aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé;
- d'être accessoires en ce qu'elle ne concerne que la réduction d'une partie de la terrasse;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le projet sera davantage respectueux de la biodiversité dans cette zone à préserver;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

- Se conformer à l'avis du service de l'Environnement et se conformer aux conditions du service de l'Environnement ;

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 14/05/2025
Objet n°02

Dossier 16-47898-2024 - Enquête n°074/25

Situation : Avenue d'Andrimont 15

Objet : mettre en conformité la construction d'une annexe et d'une terrasse la surplombant

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47898-2024 introduite, en date du 19/12/2024;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité la construction d'une annexe et d'une terrasse la surplombant sur le bien sis avenue d'Andrimont 15;

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

Considérant que la demande se situe sur le lot n°25 du permis de lotir (PL) n°220 délivré octroyé par le Collège des Bourgmestre et Echevins le 13/01/1972, et y déroge;

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

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

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

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

- le site est bordé par un front bâti semi ouvert et couvert par un permis de lotir datant de 1972;
- le projet vise la mise en conformité d'une extension de faibles proportions, et directement contiguë au volume principal de la maison. Aucun actes et travaux sont à déplorer à proximité directe de la zone Natura 2000;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogations suivantes au permis de lotir :
 - Article 2 : profondeur d'implantation comprise entre 11 et 13m;
 - Article 3 : seules les toitures à versants sont admises;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/04/2025 au 24/04/2025 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 :

19/12/2024 : dépôt de la demande;

27/01/2025 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

03/02/2025 : réception des compléments;

20/03/2025 : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

28/03/2025 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU et des instances à consulter dans le cadre de la procédure :

- Bruxelles-Environnement;

10/04/2025 au 24/04/2025 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

14/05/2025 : 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 est un quartier principalement résidentiel;
- Dans ce quartier, l'avenue d'Andrimont est une artère étroite structurée par des alignements d'arbres;

- La parcelle sur laquelle porte la demande se compose d'une habitation, d'une zone de recul et une zone de jardin;
- La maison d'habitation unifamiliale est implantée le long de l'avenue d'Andrimont, non loin du croisement formé avec la Vieille rue du Moulin. Elle se situe en recul par rapport à l'alignement et forme d'about d'un groupement de 6 maisons;
- Le bien faisant l'objet de la demande est une construction issue du permis d'urbanisme n° 16-27390-1974;
- La maison présente un gabarit R+2 couvert par une toiture à 3 versants;
- En façade arrière, elle présente une extension au rez-de-chaussée et dont la toiture plate est aménagée en terrasse au profit des espaces de vie localisés au 1^{er} étage;
- D'autres maisons de ce groupement présente de type de configuration;
- Le jardin paysager, de belle profondeur, jouxte le site Natura 2000 de la « Ferme Fond'Roy »;

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

- mettre en conformité la construction de l'annexe arrière;

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

- l'extension permet d'augmenter la superficie des espaces servants, ce qui évite des constructions d'abris dans le jardin;
- la toiture plate de l'annexe permet l'aménagement d'une terrasse à destination du salon situé au 1^{er} étage et facilite l'accès au jardin depuis les espaces de vie de par l'aménagement d'un escalier extérieur;
- à l'étage la terrasse s'inscrit pour partie dans l'encombrement du mur héberge et le solde de la profondeur de la zone accessible est complété par un pare-vue profitant également à la terrasse de la maison voisine mitoyenne de droite (n° 13 - laquelle devra également faire l'objet d'une mise en conformité);
- cette extension empiète légèrement sur la profondeur du jardin sans en compromettre les qualités;

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 un permis de lotir :
 - Article 2 : profondeur d'implantation comprise entre 11 et 13m :
 - La profondeur totale de la construction est de 15,80m auxquels il faut ajouter le solde de l'escalier;
 - La dérogation est acceptable pour les raisons évoquées plus haut, d'autant plus que la maison réserve un espace non bâti en zone latérale permettant d'absorber ce dépassant de profondeur;
 - Article 3 : seules les toitures à versants sont admises :
 - L'usage de la toiture plate permet de réduire l'impact de l'extension sur les proportions de la façade arrière de la maison;
 - La toiture plate permet l'aménagement d'une terrasse à l'usage des espaces de vie, antérieurement non connectés à l'environnement paysager de la maison;
 - La terrasse est bordée, en mitoyenneté, par un pare-vue couvert par une convention sous seing privé octroyant la servitude de vue. Il y aurait lieu de pérenniser cet accord par un acte notarié ;

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

Avis FAVORABLE unanime de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7 du CoBAT, avec octroi de dérogations au permis de lotir, articles n°2 et n°3.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
Séance du 14/05/2025
Objet n°03

Dossier 16-47969-2025 - Enquête n°081/2025

Situation : Chaussée de Waterloo 1071

Objet : mettre en conformité la situation de fait d'un immeuble à appartements (réaménagement complet de tous les étages - aménagement de 2 logements 2 chambres en lieu et place de 3 logements)

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47969-2025 introduite en date du 29/01/2025;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité la situation de fait d'un immeuble à appartements (réaménagement complet de tous les étages - aménagement de 2 logements 2 chambres en lieu et place de 3 logements) sur le bien sis chaussée de Waterloo 1071;

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

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/04/2025 et jusqu'au 24/04/2025 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 :

29/01/2025 : dépôt de la demande;

18/03/2025 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

24/03/2025 : réception des compléments;

01/04/2025 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU

10/04/2025 et jusqu'au 24/04/2025 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

14/05/2025 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 01/04/2025 et émis le 11/04/2025 et qui précisait ceci :

- *En vertu de l'art. 4.4.1.2 de l'annexe 2/1 de la réglementation A, les locaux tels que caves individuelles au rez-de-chaussée ainsi que l'emplacement pour un véhicule doivent être compartimenté de manière coupe-feu par rapport au chemin d'évacuation. Les parois verticales doivent présenter EI 60 et les portes doivent présenter EI1 30 et sont à fermeture automatique ou automatique en cas d'incendie.*
- *Si le local vélo est censé abriter des vélos/véhicules à moteur électrique ou combustion, le local doit être compartimenté également par rapport au chemin d'évacuation.*

et l'avis modifié émis le 27/04/2025 et joint à la demande qui impose :

- *Le local poubelles doit répondre à l'art. 5.1.4.2 de l'annexe 2/1 de la réglementation A.*

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Dans le quartier où se situe la demande, la chaussée de Waterloo le long de laquelle s'inscrit le projet présente un habitat en ordre continu formé essentiellement d'immeubles mixtes de commerce au rez-de-chaussée et de logements aux étages;

- La parcelle concernée par la demande s'inscrit dans le tronçon de la chaussée de Waterloo compris entre la rue Joseph Vanderlinden et l'avenue de l'Observatoire;
- Cette parcelle accueille deux bâtiments qui a fait l'objet d'un permis récent (PU n°16-46711-2022) qui a autorisé les transformations suivantes :
 - La transformation totale du bâtiment n°1073 et son agrandissement/extension (fermeture de la dent creuse entre le n°1075 et le n°1071) :
 - Au sous-sol : agrandissement des caves sur toute la profondeur du bâtiment et aménagement d'un grand local vélo accessible via le nouvel ascenseur et aménagement des caves des logements;
 - Au rez-de-chaussée : l'aménagement d'un commerce et la création d'un nouvel accès séparés pour les logements avec ascenseur;
 - Au 1^{er} étage : l'aménagement d'un studio et l'aménagement d'une terrasse sur la toiture de l'étage inférieur;
 - Au 2^{ème} étage : la construction d'un nouveau studio et la création d'une terrasse suspendue;
 - Au 3^{ème} étage (correspondant au 2^{ème} étage de l'immeuble n°1071) : l'aménagement d'un grand appartement sur l'ensemble des deux bâtiments (n°1071 et n°1073);
 - La transformation du bâtiment n°1071 :
 - Au-sous-sol : conservation des caves existantes pour le commerce;
 - Au rez-de-chaussée : l'aménagement du commerce sur l'ensemble du volume construit existant;
 - Au 1^{er} étage : l'aménagement du commerce sur l'ensemble du volume construit existant;
 - Au 2^{ème} étage (correspondant au 3^{ème} étage de l'immeuble n°1073) : l'aménagement d'un grand appartement 2 chambres sur l'ensemble des deux bâtiments (n°1071 et n°1073);

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

- La mise en conformité des aménagements réalisés qui diffèrent de la situation prévue au sein du permis n°16-46711-2022, à savoir :
 - Le sous-sol est remplacé par un vide ventilé. Les fonctions présentes au sous-sol à la situation de droit (local poubelles, local vélos et caves) se trouvent désormais au rez-de-chaussée;
 - L'ascenseur a été supprimé au profit d'une cage d'escalier intérieure intégrée dans le volume du n°1073, ce qui permet de conserver l'intégrité de la maison du n°1071;
 - Au rez-de-chaussée :
 - Une annexe au magasin du n°1071 a été maintenue à l'arrière du bâtiment n°1073. Une agence immobilière a installé ses bureaux au n°1071;
 - La façade arrière a été maintenue dans le plan de la façade existante, celle avant la situation de droit;
 - Les locaux communs accessoires aux logements (local vélos, local poubelles et caves) prennent place au rez-de-chaussée du n°1073;
 - Un garage couvert, dissimulé derrière une ferronnerie, prend place à rue;
 - Au rez-de-chaussée BIS :
 - La cage d'escalier commune dessert l'espace de vie du duplex (séjour et cuisine-salle à manger), à la place d'un studio en situation de droit;
 - La façade arrière a été maintenue dans le plan de la façade existante, celle avant la situation de droit;
 - Un escalier extérieur accessible depuis la terrasse arrière permet à l'appartement de jouir d'un jardin de ville;
 - Au 1^{er} étage :
 - Un escalier intérieur au duplex dessert l'espace de nuit (2 chambres aux dimensions requises, une salle de douche et WC séparé), à la place d'un studio en situation de droit;
 - La terrasse arrière a été supprimée. L'appartement disposant déjà d'une terrasse au niveau inférieur et d'un jardin;
 - Au 2^{ème} étage
 - La mezzanine a été supprimée afin de rester dans la catégorie des bâtiments bas et se conformer aux exigences du SIAMU;
- La mise en conformité du revêtement de façade mis en œuvre :
 - La façade avant est réalisée en crépis structuré à l'ancienne dans la même teinte beige que la pierre de France du n°1071 (et non plus en pierre);
 - Les terrasses seront en bois, les couvres-murs en béton et les garde-corps seront en barreaudage vertical, pour alléger le volume (et non plus en verre);

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

- en matière de programme :

- Le programme propose une situation conforme au PPAS par la création de logements au-dessus de la zone de commerce, tel que demandé au PPAS 30Bis.
- En effet, le rez-de-chaussée comprend majoritairement un espace commercial (le commerce s'implante sur les deux parcelles) et le projet modifié prévoit au n°1073, en lieu et place des stocks existants, les locaux communs accessoires aux logements (local vélos, local poubelles et caves);
- Au rez-de-chaussée Bis et au 1^{er} étage, on retrouve un appartement en duplex de 2 chambres qui bénéficie d'une terrasse et d'un accès au jardin par un escalier;
- Au 2^{ème} étage sur la surface des bâtiment n°1071 et 1073, un appartement spacieux de 2 chambres prend place;
- Les deux nouveaux logements bénéficient chacun de terrasses orientées Ouest;
- en matière d'implantation et de gabarit :
- Le volume a été construit moins profondément que prévu initialement. En effet, le nouveau bâtiment dépasse le profil du voisin de gauche de 2,38m au lieu de 3m, ce qui est plus qualitatif;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
- L'escalier permettant l'accès au jardin s'inscrit conformément au code civil et permet d'être relié à un appartement 2 chambres pouvant accueillir une famille, ce qui est une amélioration par rapport à la situation précédemment autorisée;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
- Le projet tel qu'introduit prévoit l'aménagement d'un local vélo au rez-de-chaussée de l'immeuble, ce qui est une amélioration par rapport au permis précédent qui autorisait un local vélo en sous-sol accessible via un ascenseur;
- Le projet tel qu'introduit prévoit un petit emplacement pour voiture dans lequel des vélos pourraient également être installés pour un des habitants;
- Cependant, l'architecte a précisé lors de la séance de commission de concertation, qu'afin de répondre aux exigences du service incendie, l'emplacement de stationnement sera supprimé et remplacé par le local vélos/poussettes ;
- Cette future proposition répondra à la remarque de la Commission de concertation précédente : « prévoir un local vélo facilement accessible au RDC (...) en supprimant le petit commerce et en concentrant les locaux communs des logements dans cette partie de la parcelle (n°1073) »;
- La dérogation au RRU, titre VIII, article 6 est dès lors accordée en séance ;

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

En ce qui concerne le motif d'enquête pour l'application de la prescription générale 0.12 du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) :

- Le projet conserve les mêmes superficies de logements qu'initialement autorisé et propose des logements de meilleures qualités en ce qui concerne leurs aménagements intérieurs,

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

- modifier l'aménagement du rez-de-chaussée : prévoir le local vélos/poussettes en lieu et place du parking prévu (trop petit que pour être praticable) ;

Que cette modification répond aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé;
- d'être accessoires en ce que le local vélos/poussettes sera plus spacieux et plus pratique;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le projet sera conforme à l'avis du siamu;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

Avis FAVORABLE

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
Séance du 14/05/2025
Objet n°04

Dossier 16-47884-2024 - Enquête n°075/25

Situation : Chaussée d'Alseberg 796

Objet : mettre en conformité les actes et travaux de transformation de la maison : remplacement des châssis, aménagement de la terrasse arrière, transformation du grenier

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47884-2024 introduite, en date du 10/12/2024;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité les actes et travaux de transformation de la maison: remplacement des châssis, aménagement de la terrasse arrière, transformation du grenier sur le bien sis chaussée d'Alseberg 796;

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

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 d'une construction mitoyenne;

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

motifs inhérents à la protection du patrimoine

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/04/2025 au 24/04/2025 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

10/12/2024 : dépôt de la demande;

24/01/2025 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

03/02/2025 : réception des compléments;

20/03/2025 : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

28/03/2025 : accusé de réception d'un dossier complet;

10/04/2025 au 24/04/2025 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

14/05/2025 : 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 unifamiliale est implantée en ordre fermé et à l'alignement le long de la chaussée d'Alseberg, dans le tronçon compris entre la rue Klipveld et la rue Henri Van Zuylen;
- En ce qui concerne la situation existante de droit :
 - La construction de l'immeuble date de 1933 :
 - PU/365516 : 1933 : construction d'une maison;
 - PU/364075 : 1957 : annexe;
 - Le bien est repris comme une habitation unifamiliale 2 façades avec :
 - Sous-sol : caves;
 - RDC : salle d'examen (radiologie), bureau du médecin, salle d'attente, garage et hall d'entrée;

- Les pièces d'examen et de radiologie n'ont plus été exploitées à ces fonctions depuis, au minimum, l'achat du bien par le demandeur en 1980;
- 1^{er} étage : cuisine, sàm, hall;
- 2^{ème} étage : cuisine, sàm, hall;
- 3^{ème} étage : 2 chambres, 1 chambrette, 1 sdb, 1 hall;
- Combles : grenier;

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

- La situation de fait (à mettre en conformité) :
 - Terrasse arrière au 1^{er} étage :
 - Afin de jouir au mieux de l'espace extérieur au niveau du jardin, une terrasse a été aménagée en 1995 en continuité avec la cuisine/salle-à-manger;
 - Celle-ci surplombe l'atelier du sous-sol (ancienne salle d'examen). La terrasse mène au jardin via un escalier de 5 marches;
 - Salle de jeux :
 - Le grenier a été transformé en un espace de détente avec aménagement de son accès;
 - 3 velux ont été placés afin d'apporter suffisamment de luminosité dans la pièce (non soumis à permis d'urbanisme);
 - Les châssis :
 - Les châssis en façade avant et arrière ont été remplacés entre 1984 et 2021, en ne tenant pas compte des matériaux et divisions d'origine ;

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

- Les aménagements ont contribué à l'amélioration des qualités d'habitabilité de la maison en connectant les espaces de vie au jardin et en aménageant un espace polyvalent sous combles;
- Les menuiseries extérieures ont été remplacées par du PVC et ne respectant pas leur typologie d'origine (divisions) ce qui est préjudiciable aux qualités patrimoniales de la maison;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, relatif à l'application de l'article 126§11 du CoBAT : MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions :
 - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) :
 - la terrasse et l'escalier d'accès dépassent légèrement la profondeur admissible par le RRU en ce qui concerne l'immeuble voisin de gauche;
 - toutefois, cette terrasse permet le prolongement des espaces de vie vers le jardin et demeure enclavée entre les murs de jardins, ce qui en limite l'impact envers le voisinage;
 - Néanmoins, cet aménagement ne respecte pas les dispositions du Code Civil en matière de vues directes. Il y a lieu de fournir l'accord des propriétaires des biens voisins concernés (à faire enregistrer auprès d'un Notaire à l'obtention du permis d'urbanisme), ou à défaut, prévoir un retrait latéral de 190 cm non accessible ;

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) :
 - La façade principale présente de belles qualités patrimoniales représentatives de son époque de construction (début des années 1930);
 - Les menuiseries extérieures ont été remplacées sans tenir compte des matériaux d'origine d'une part, et des divisions d'autre part, ce qui ne peut se justifier vu ce qui précède et la typologie particulière de cette maison dans les perspectives de la rue;

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

- Vu que les aménagements de la terrasse ne respectent pas les dispositions du Code Civil en matière de vues directes. Il y a lieu de fournir l'accord des propriétaires des biens voisins concernés (à faire enregistrer auprès d'un Notaire à l'obtention du permis d'urbanisme), ou à défaut, prévoir un retrait latéral de 190 cm non accessible ;
- Présenter, sur les plans, les menuiseries extérieures telles qu'autorisées en situation existante de droit du permis d'urbanisme de 1933, et compléter les façades en y indiquant que lors d'un prochain remplacement, ces menuiseries seront restituées telle qu'en situation d'origine ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme de mise en conformité la transformation est maintenu;
- d'être accessoires en ce que le projet sera davantage en adéquation son environnement bâti ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite, en ce que les aspects patrimoniaux de la maison seront préservés ;

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 ces 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 la dérogation au règlement régional d'urbanisme, article 4 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 14/05/2025
Objet n°05

Dossier 16-47904-2024 - Enquête n°082/25

Situation : Clos de l'Abbé Froidure 1

Objet : créer une extension qui vient s'aligner sur la façade arrière du garage, mettre en conformité l'aménagement de la zone de recul et la modification des menuiseries du rez-de-chaussée en façade avant

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47904-2024 introduite en date du 23/12/2024;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à créer une extension qui vient s'aligner sur la façade arrière du garage, mettre en conformité l'aménagement de la zone de recul et la modification des menuiseries du rez-de-chaussée en façade avant sur le bien sis Clos de l'Abbé Froidure 1;

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

Vu que la demande se situe sur le lot n°6 du permis de lotir (PL) n° 297 délivré par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date du 04/11/1981 et non périmé pour le lot sur lequel porte la demande et déroge à ce permis de lotir;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

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

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogations suivantes au permis de lotir :
 - non-respect de l'article n°2.4 qui prescrit "*La toiture sera obligatoirement à deux versants minimum avec une inclinaison comprise entre 35° et 45°. Elle sera couverte par des tuiles ou des ardoises dont la forme et la couleur s'harmonisent avec les matériaux de couverture des bâtiments environnants*";
 - non-respect de l'article n°3 - matériaux "*Toutes les façades doivent être exécutées dans les mêmes matériaux : briques de parement ou à peindre de tonalités claires. Sont exclus tous matériaux de nature à rompre l'unité des constructions ou le caractère général de l'endroit*", en ce que les nouvelles menuiseries ne sont pas exécutées en bois comme l'existant et les constructions environnantes;
- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°11 qui prescrit "*La zone de recul est aménagée en jardinet et plantée en pleine terre. « ... » elle ne peut être transformée en espace de stationnement ni recouverte de matériaux imperméables sauf en ce qui concerne les accès aux portes d'entrée et de garages* » en ce que la quasi-totalité de la zone de recul a été aménagée en zone pavée en supprimant les anciennes zones gazonnées;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/04/2025 au 24/04/2025 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 :

23/12/2024 : dépôt de la demande;

03/02/2025 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

13/03/2025 : réception des compléments;

01/04/2025 : accusé de réception d'un dossier complet :

10/04/2025 au 24/04/2025 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

14/05/2025 : 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 lotissement dans lequel se situe la demande est un lotissement datant des années '80. Il s'agit d'un lotissement résidentiel organisé en forme de clos;
- Toutes les habitations du lotissement sont cohérentes en terme de matériaux. Les façades sont en briques de teinte beige, les châssis en bois généralement de teinte marron, les seuils en pierre bleues et les toitures en tuiles marrons;
- Les maisons situées sur l'entrée du clos sont de gabarit R+1 avec un étage sous toiture. Les maisons dans le fond du clos ont des gabarits R+2 avec un étage sous toiture;
- Les toitures sont en pente, tant pour les corps principaux que pour les annexes (garages, vérandas);
- Les zones de recul sont aménagées en pleine terre avec gazon, haies ou arbustes, à l'exception des accès aux entrées et aux garages. Certaines zones de recul ont été entièrement pavées sans demande de permis préalable mais la majorité ont conservé leur caractère initial;
- Initialement, chaque maison possède au moins un garage. Des places de stationnement supplémentaires sont aménagées dans le clos;
- La maison sur laquelle porte la demande se situe à l'entrée du clos, sur le lot 6 du lotissement. Elle a un gabarit R+1 avec un étage sous toiture. C'est une maison trois façades qui a été construite en maison jumelée avec le n°2 (lot7). Les maisons sont construites en miroir avec pour seule différence un décroché de 50cm en hauteur provenant de la dénivellation du terrain. Au niveau du pignon, la maison présente une annexe en recul qui comprend le garage. En façade arrière, une petite véranda articule le volume du garage et le volume principal;
- Les pièces de vies sont situées au rez-de-chaussée et les pièces de vies aux étages;
- La zone de recul a été réaménagée sans permis, autour de 2016 d'après les photographies aériennes, de façon à agrandir la zone pavée. Elle est maintenant presque entièrement minéralisée (34m²) hormis une petite zone plantée résiduelle de 5m² à droite de la porte d'entrée et sert visiblement de stationnement;
- Les menuiseries du rez-de-chaussée en façade avant ont été remplacées sans demande de permis préalable après 2019 :
 - Porte de garage sectionnelle de teinte marron foncé, à la place d'une porte de garage en bois de teinte marron;
 - Porte d'entrée en de teinte marron foncé, à la place d'une porte en bois de teinte marron avec un nouveau dessin;
 - Châssis en PVC de teinte marron foncé avec suppression des croisillons et ajout d'un caisson à volet appliqué de teinte noire également, à la place d'un châssis bois de teinte marron;

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

- La démolition de la véranda existante en façade arrière et son remplacement par une annexe de dimension un peu plus grande avec un toit plat;
- La mise en conformité :
 - de l'aménagement de la zone de recul;
 - du remplacement des menuiseries du rez-de-chaussée;

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

- L'ancienne véranda vitrée est remplacée par un annexe avec toiture plate végétalisée;
- Elle s'aligne en façade arrière sur le volume du garage ce qui permet d'agrandir un peu le salon existant en restant dans les zones d'implantation du permis de lotir;
- Le parement de la nouvelle annexe est réalisé en briquettes collées sur isolant similaires à l'existant, avec un couvre-mur en aluminium de teinte non définie et un nouveau châssis coulissant en PVC de teinte marron;

Considérant que la demande telle qu'introduite suscite les considérations particulières suivantes :
en matière de programme :

- La maison conserve son statut de maison unifamiliale;
- L'agrandissement de l'annexe donne un peu plus d'aisance au salon, à savoir 3m² supplémentaire;
- L'aménagement est complété par l'ouverture des murs intérieurs de façon à ouvrir la cuisine sur le séjour et à créer ainsi une grande pièce de vie plus aérée;
- Une porte est créée entre les pièces de vie et le garage pour permettre un accès direct entre celui-ci et la maison principale;

en matière d'éclairage naturel :

- De par sa typologie la nouvelle annexe offrira moins de superficie nette éclairante que l'ancienne véranda qui étaient entièrement vitrées, y compris en toiture à l'exception d'une petite allège en briques;
- Le nouveau châssis coulissant permet néanmoins de conserver une surface de vitrage très généreuse et deux fois supérieure aux surfaces d'éclairage requises;
- Il améliore également la relation entre le salon et le jardin;

- L'accès latéral vers la terrasse est en revanche supprimé. Cette nouvelle configuration permet d'avoir davantage de murs de disponibles au niveau du salon et de faciliter son occupation;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
- La maison dispose d'un garage pour une voiture qui est conservé;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
- La nouvelle annexe est de superficie réduite et n'a pas d'impact sur l'imperméabilisation des sols car elle s'implante sur la terrasse actuelle;

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

- En ce qui concerne les motifs d'enquête, Art. 126§11 - dérogations à un permis de lotir :
- non-respect de l'article n°2.4 concernant la forme de toiture :
 - La typologie de la nouvelle annexe s'inscrit en rupture avec le bâti existant : la forme de toiture diffère des toitures existantes, la hauteur sous corniche est supérieure à celle du garage et la hauteur de linteau du couissant ne correspond à aucune des menuiseries existantes;
 - Ces différences sont cependant atténuées par l'utilisation des briques de parement identiques à l'existant. Il est dommage de ne pas poursuivre la logique au niveau du châssis et du couvre-mur qui sont proposés en PVC et métal plutôt qu'en bois et en pierre bleue;
 - Ce parti volumétrique permet d'améliorer le confort des pièces de vies;
 - La toiture plate et la hauteur sous corniche plus haute permettent d'obtenir un faux-plafond continu et de créer ainsi un espace cohérent au niveau du salon;
 - Le complexe de toiture plate permet également de limiter la surchauffe en été par rapport à la véranda existante vitrée qui est orientée Sud-Est;
 - D'un point de vue ensoleillement, l'augmentation de volume n'a pas d'impact défavorable sur l'ensoleillement du voisin car elle s'implante contre le garage du bien concerné par la demande côté nord;
 - De plus, cette rupture de typologie ne porte pas atteinte à l'identité du lotissement car elle ne concerne que l'annexe qui est située en façade arrière et non visible de la rue;
 - Cette dérogation est donc acceptable;
- non-respect de l'article n°2 concernant les matériaux des châssis :
 - En façade avant, le châssis du rez-de-chaussée, la porte de garage et la porte d'entrée ont été remplacés récemment sans autorisation et avec des matériaux qui s'écartent des prescriptions du permis de lotir;
 - L'objectif de ces prescriptions est de conserver une harmonie dans entre les constructions du clos de manière à donner lui donner une identité propre ;
 - Au niveau de la porte de garage, le changement vers une porte sectionnelle permet d'obtenir une isolation supérieure ce qui est souhaitable au regard des considérations environnementales actuelles ;
 - S'agissant de la porte d'entrée et du garage, leur typologie particulière, les avantages en matière d'isolation pour ces typologies de menuiseries et l'esthétique proposée en terme de teinte et de dessin ne sont pas de nature à porter atteinte à l'harmonie du bâtiment et plus largement du lotissement ;
 - Les modifications apportées pour les portes peuvent donc s'envisager ;
 - S'agissant du châssis du rez-de-chaussée, celui-ci a été réalisé en PVC en supprimant les croisillons existants et en ajoutant un caisson à volet dans le même matériau qui est appliqué sur la façade;
 - Il est regrettable que celui-ci aient été remplacé par du PVC, qui n'est pas un matériau pérenne, qui présente des qualités esthétiques moindre que le bois et qui ne respecte pas l'harmonie du lotissement;
 - Il y a lieu dès lors lieu de restituer un châssis en bois avec des divisions conformes à la situation de droit au niveau du châssis du rez-de-chaussée et de supprimer le caisson à volet ;
 - En façade arrière, le projet prévoit un nouveau châssis coulissant en PVC marron également ce qui est dommage mais qui ne porte pas atteinte à la cohérence du lotissement en ce que cette intervention est située en façade arrière et non visible depuis l'espace public;
- non-respect de l'article n°4 du permis de lotir et à l'article 11 du Règlement Régional d'Urbanisme concernant la zone de recul :
 - La zone de recul a presque été entièrement minéralisée et est utilisée à des fins de stationnement;
 - Cet aménagement imperméabilise fortement la zone de recul dans un contexte où la déminéralisation des sols est un enjeu majeur afin de faire face aux épisodes de pluies de plus en plus intenses et à la saturation des égouts existants;
 - De plus, la suppression de la pleine terre et des massifs végétaux participe à la détérioration du caractère du clos et à un appauvrissement de l'espace public qui est conçu comme une zone résidentielle « où la

fonction d'habitat prend nettement le pas sur la fonction de circulation, ceci étant obtenu par des aménagements particuliers de cet espace »;

- La dérogation ne peut être admissible et il y a lieu de limiter la zone imperméable à l'accès carrossable et de retrouver des zones de pleine terre verdurisées sur le solde de la zone conformément à la situation de droit;
- Le remplacement de la dolomie par un revêtement en pavés s'intègre en revanche parfaitement dans l'environnement immédiat et ne suscite aucune objection;

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

- Restituer la pleine terre en zone de recul en limitant strictement les zones pavées aux accès de la maison et du garage conformément à la situation de droit et aux prescriptions des différents règlements;
- Prévoir des menuiseries en bois pour le châssis du rez-de-chaussée en façade avant et supprimer le caisson à volet lors du remplacement prochain de celles-ci et dessiner sur l'élévation un châssis en bois de teinte marron qui reprend les mêmes divisions que la situation de droit;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme n'est pas modifié;
- d'être accessoires en ce qu'elles portent sur une remise en état de l'existant;
- de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que l'aménagement de la zone de recul la cohérence du clos sont restituées;

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

Avis FAVORABLE unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au permis de lotir, article(s) n°2.4 et n°3 - 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 14/05/2025
Objet n°06

Dossier 16-47885-2024 - Enquête n°078/25

Situation : Rue Steenvelt 2

Objet : transformer et étendre une maison unifamiliale implantée en terrain de fond, mettre en conformité des transformations intérieures, construire un garage attenant au volume principal, et aménager une piscine non couverte dans le jardin

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47885-2024 introduite en date du 11/12/2024;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à transformer et étendre une maison unifamiliale implantée en terrain de fond, mettre en conformité des transformations intérieures, construire un garage attenant au volume principal, et aménager une piscine non couverte dans le jardin sur le bien sis rue Steenvelt 2;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°13 - Quartier Molensteen - approuvé par arrêté royal en date du 31/01/1959, et y déroge;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

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

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
 - article II.5 (Matériaux de parement des façades);
 - article IV.4.b) Villas de fond La superficie bâtie ne pourra excéder 1/5 de la superficie de la parcelle, chemin d'accès non compris;
 - article IV.4.a) Villas de fond (...) ses dimensions soient telles que la construction puisse être établie à une distance des limites contiguës qui ne soit pas inférieure à la hauteur du bâtiment projeté, mesuré entre le pied des façades et la corniche, avec un minimum de 5m;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/04/2025 au 24/04/2025 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 :

11/12/2024 : dépôt de la demande;

24/01/2025 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

09/02/2025 : réception des compléments;

26/03/2025 : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

28/03/2025 : accusé de réception d'un dossier complet;

10/04/2025 au 24/04/2025 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

14/05/2025 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

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

- l'avis du Service Technique de la Voirie sollicité en date du 28/03/2025 et émis le 07/05/2025 :

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 :

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

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

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 et la moitié des surfaces imperméables projetées au sol du bâtiment existant.

Dispositif de gestion :

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

Ce dispositif de gestion sera composé des deux éléments suivants :

- a) Une citerne de récupération des eaux de pluie de toiture permettant la réutilisation de l'eau pour un usage domestique, dimensionnée pour contenir au minimum 33 l/m² de surfaces de toiture en projection horizontale au sol. Son trop-plein est dirigé vers un dispositif de stockage temporaire.
- b) Un dispositif de stockage temporaire pouvant être constitué d'une ou plusieurs unités qui dans leur globalité répondent à l'ensemble des conditions du présent paragraphe, c'est-à-dire conçu de manière à permettre l'infiltration et l'évapotranspiration, dimensionné pour contenir au minimum 33 l/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.

L'infiltration respectera les conditions suivantes :

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

Le test de percolation doit être positif;

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

Le dispositif sera placé à une distance suffisante des bâtiments, voirie, cours d'eau, arbres, ..., de manière à prévenir tout risque de détérioration.

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

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

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

Lors d'une proposition de rejet à l'égout, à envisager en 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 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 n'est pas conforme au Règlement Communal relatif à la Gestion des Eaux car elle ne comporte pas de dispositif de temporisation des eaux pluviales avant leur rejet à l'exutoire et car le rejet à l'égout est adopté par défaut sans preuve de l'impossibilité d'infiltrer les eaux dans le sous-sol du terrain ou de les rejeter dans un ouvrage collectif.

Il est demandé de compléter le schéma de gestion des eaux pluviales par l'adjonction à la citerne d'un ouvrage de temporisation dimensionné à raison de 33 l/m² dont l'ajutage (Ø 40 mm) et le trop-plein doivent être dirigés de préférence vers un dispositif infiltrant. 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 et muni d'un ajutage de Ø 40 mm.

Considérant cependant la possible difficulté d'infiltration en raison du peu de place disponible et de la faible profondeur estimée de la nappe phréatique alors qu'existe un projet communal visant à rétablir la connexion du cours d'eau Linkebeek avec le Geleytsbeek via, entre autres, un réseau pluvial séparatif dans la rue Steenvelt, la possibilité est offerte et vivement encouragée de raccorder l'ajutage et le trop-plein du bassin de temporisation à la future conduite séparative via la pose d'un tuyau sous l'allée privée jusqu'à l'alignement, le raccordement sous la voirie étant pris en charge par la Commune. Dans l'attente de la mise en œuvre de la reconnexion du Linkebeek, cet exutoire sera temporairement raccordé à l'égout public.

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>.

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

- l'avis du Service de l'Environnement sollicité en date du 28/03/2024 et émis le 07/05/2025 :

Considérant que la demande porte sur la transformation et l'extension d'une maison unifamiliale implantée en terrain de fond, la mise en conformité des transformations intérieures, la construction d'un garage attenant au volume principal et l'aménagement d'une piscine non couverte dans le jardin;

Considérant que le projet prévoit :

- des toitures vertes sur les extensions à toit plat;
- la desimperméabilisation de certains espaces extérieurs;
- une citerne d'eau de pluie d'une capacité de 5.000 litres, avec récupération de l'eau de pluie pour l'entretien, le nettoyage et l'arrosage et trop-plein à l'égout;
- une piscine non couverte existante.

Considérant que le dossier ne comporte pas d'informations relative :

- aux installations techniques de la piscine (pompe à chaleur « déplacée »,...)
- à un probable éclairage sur le pourtour de la piscine;
- au volet prévu pour la piscine;
- à la gestion des eaux de piscine (vidange, back wash);

Considérant que la demande n'est pas conforme au Règlement Communal relatif à la Gestion des Eaux;

Considérant qu'il n'est à priori, vu l'occupation de la parcelle et la hauteur présumée de la nappe phréatique (pas d'étude transmise), pas possible d'infiltrer les eaux pluviales en parcelle;

Considérant que le projet est situé dans une zone exposée de manière significative aux risques d'inondations;

Considérant que l'habitation est connectée à l'égout public;

Considérant que le réseau d'égouttage est déjà actuellement saturé et que les habitations de l'avenue Beersel en subissent les conséquences de façon régulière;

Considérant que la Commune a un projet de réseau pluvial séparatif dans la rue Steenvelt;

Avis favorable à condition :

- de ne pas rejeter les eaux de piscine à l'égout sauf les eaux de back wash;
- de prévoir un volet de protection sur la piscine empêchant la chute de la faune;
- de limiter l'éclairage de jardin à un éclairage de couleur ambrée, dirigé vers le sol et placé à faible hauteur (max 40cm);
- de faire une déclaration de classe 3 pour les installations techniques si leurs caractéristiques techniques le nécessitent (à voir avec le Service Environnement : permisenvironnement@uccle.brussels);
- d'utiliser les eaux de la citerne de récupération des eaux de pluie pour au minimum les WC de l'habitation;
- de temporiser le trop-plein de la citerne d'eau de pluie via un bassin d'orage;
- de prévoir un réseau séparatif pour les eaux pluviales et les eaux usées du projet : une conduite d'eaux pluviales, placée de la façon la plus superficielle possible, et une conduite d'eaux usées vers la rue Steenvelt;
- en aval, au mitoyen de la rue Steenvelt et de la parcelle, de poser une double chambre de visite qui recueillera ces deux conduites. Dans un premier temps cette double chambre enverra toutes les eaux des deux conduites vers le réseau d'égout. Dans un second temps cette double chambre devra permettre au service communal de la Voirie de reprendre la conduite d'eaux pluviales vers un réseau pluvial qui sera aménagé dans la rue Steenvelt. Cette double

chambre doit impérativement être située dans la parcelle du projet tout en étant accessible depuis le domaine public de telle manière qu'une intervention ne nécessitera pas un accès via le domaine privé;

- *d'informer la Commune de la localisation et de la profondeur de cette conduite d'eau pluviale;*

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- La maison d'habitation unifamiliale est implantée à l'arrière d'une rangée de constructions implantées le long de la rue Steenvelt;
- Le bien est une construction issue du permis d'urbanisme n° 16-25461-1968;
- Le jardin paysager est densément végétalisée au niveau de ses limites séparatives, il tend cependant à revêtir un caractère résiduel ;
- La parcelle voisine (n° 16) présente le même type de configuration;

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

- Outre le projet de transformation et d'extension, la demande de permis d'urbanisme porte également sur la mise en conformité de divers aménagements intérieurs :
 - Ouverture du mur de la cuisine sur le séjour : modification structurelle soumise à permis d'urbanisme;
 - Aménagement d'une partie du garage en bureau et percement d'une ouverture vers le séjour. Le projet vise également à déplacer le garage afin d'agrandir l'espace de vie en lieu et place du garage existant;
 - Agrandissement de la chambre principale dans le grenier et l'espace remise existants, sans modification de volume ni de façade. Une salle de bain et un dressing sont ajoutés. Cet aménagement ne déroge pas aux normes d'habitabilité du RRU, et le nombre de chambres de la maison reste inchangé;
- La construction d'une piscine de moins de 20m²;

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

- Les intentions du projet sont les suivantes :
 - Agrandir la cuisine comme extension de l'espace de vie, afin de pouvoir bénéficier de la lumière du matin à l'Est et de se connecter à cette partie du jardin délaissé;
 - Ouvrir le coin de la maison au Sud-Ouest pour faire entrer la lumière, d'autant plus qu'il n'y a aucun obstacle visuel en direction de la zone verte au Sud, non bâtissable. Offrir une vue du séjour vers le cerisier et la zone la plus profonde et dégagée du jardin;
 - Ajouter un espace de détente et un bureau privatif destiné au travail à domicile, en lieu et place du garage existant. Ces espaces de vie agrandissent le séjour et améliorent la qualité de vie. La façade latérale est ouverte sur la piscine et le jardin à l'ouest, limitant les zones de jardin résiduelles et non utilisées;
 - Déplacer le garage dans une extension accolée au nord de la maison, en lieu et place de l'aire de manœuvre existante. Cet agrandissement n'aggrave pas la situation car l'accès est existant. Au contraire, il limite la zone de manœuvre au strict minimum devant le garage. Cependant, cette intervention intervient dans les perspectives de l'allée d'accès et limite cette perméabilité visuelle ;
- Le projet améliore le confort de la maison par des touches contemporaines qui enrichissent la volumétrie existante;
- Enfin, le projet sera l'occasion d'améliorer la performance énergétique du bâti par le remplacement de certains châssis, une isolation de la dalle de sol du garage et l'isolation thermique des nouvelles façades et toiture des extensions;

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

- en matière de programme :
- La nomenclature de la maison est conservée et ses qualités d'habitabilité seront améliorées de par les réaménagements volumétriques, mais également par les nouvelles connexions vers le jardin paysager;
- Cependant, vu le contexte particulier de cette parcelle, et le prescrit du PPAS en matière du taux d'occupation des constructions et des distances non bâties à prévoir, il y aurait lieu de rationaliser certaines interventions ;
- en matière d'implantation et de gabarit :
- Les extensions envisagées sont de moindre proportions et permettent de conserver la lecture du bâtiment principal d'origine;
- Le projet génère des impacts supplémentaires envers le voisinage, du fait de la proximité des extensions au regard des limites séparatives du terrain, additionné aux aménagements complémentaires du jardin (terrasses, piscine, ...) ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :

- Les extensions portent atteinte aux écrans végétaux existants et qualitatifs. Ceux-ci seront par ailleurs densifiés et renforcés par des nouvelles haies de charme de manière à éviter les vues vers et depuis les voisins directs;
- La demande ne nécessite aucun abattage d'arbre;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
- La maison conserve un garage, lequel est déplacé dans une zone moins pérenne du jardin, moyennant une révision du gabarit et de la typologie en optant pour un car-port ;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
- La réalisation des extensions est compensée par la mise en place de toitures vertes sur les extensions à toit plat. Ces toitures vertes ralentissent la percolation des eaux de pluie vers le réseau d'égout, améliorent l'inertie thermique de la construction et apportent une belle biodiversité à l'environnement;
- Certains dallages existants sont supprimés au profit du jardin, notamment à hauteur de la cuisine. L'allée d'accès ainsi que la zone de manœuvre sont réalisées en graviers totalement perméables;
- La cabane de jardin existante construite à proximité des limites du terrain au nord- ouest est supprimée au profit de la prolongation de la terrasse en bois naturel ajouré. Toutefois il y a lieu de noter que cette construction n'a pas fait l'objet d'une autorisation préalable ;
- Une grande partie des eaux de pluies existantes et celles des extensions sont redirigées vers une citerne d'eau de pluie d'une capacité de 5.000 litres, avec récupération de l'eau de pluie pour l'entretien, le nettoyage et l'arrosage;
- Il faut également préciser que l'asphalte qui recouvrait le chemin d'accès et les surfaces carrossables a été remplacée par un revêtement en gravier perméable, ce qui a considérablement augmenté la perméabilité de la parcelle;
- Cependant il y a lieu de davantage s'inscrire dans les objectifs de développement durable, en respectant les conditions émises par le Service de l'Environnement et le Service Technique de la Voirie ;

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 au PPA n° 13 :
 - Art. IV.4.a) Villas de fond - *(...) ses dimensions soient telles que la construction puisse être établie à une distance des limites contiguës qui ne soit pas inférieure à la hauteur du bâtiment projeté, mesuré entre le pied des façades et la corniche, avec un minimum de 5m :*
 - Le projet déroge en ce que les extensions projetées sont situées à 3m et 2m des limites contiguës.
 - Pour la cuisine, cette dérogation n'est justifiée car elle n'améliore pas sensiblement les qualités d'habitabilité de la maison et les aménagements proposés pourraient être rationalisés au sein du volume bâti ;
 - Pour le garage, la dérogation n'est pas justifiée en l'état car elle cette large construction s'implante de façon très proche de la limite séparative. Il y aurait lieu de prévoir une construction plus légère de type car-port ajouré limité à 3m de largeur ;
 - Art. IV.4.b) Villas de fond - *La superficie bâtie ne pourra excéder 1/5 de la superficie de la parcelle, chemin d'accès non compris :*
 - La superficie de la parcelle hors chemin d'accès est de 612 m²;
 - La superficie bâtie existante est de 145 m²;
 - La superficie bâtie projetées est de 184 m²;
 - Le projet déroge en ce que les extensions portent la superficie bâtie de 23,7% à 30% de la superficie de la parcelle, chemin d'accès non compris;
 - Cette dérogation est sollicitée en vue de l'amélioration du confort des espaces de vie de la maison, notamment en sortant le garage de la zone du bâtiment principal pour récupérer des surfaces habitables généreuses et ouvertes sur le jardin;
 - Néanmoins, cet écart est assez conséquent et devrait être compensé par des réductions volumétriques et de terrasses ;
 - Art. II.5. Matériaux de parement des façades - *Les matériaux utilisés seront les suivants : les briques naturelles de tonalité rouge; les pierres blanches et bleues (...); les chaulages, les crépis, les cimentages et enduits de tonalité allant du brun au jaune clair; Les bâtiments isolés auront l'ensemble des 4 façades traitées en mêmes matériaux :*
 - Le projet déroge en ce que le matériau de parement de façade est le bois brûlé;
 - Cette dérogation est justifiée par le parti architectural visant à dissocier l'existant des extensions contemporaines projetées, tant au niveau de la forme de toiture que du matériau et de sa tonalité;

- Elle est compensée par d'utilisation d'un matériau de parement naturel biosourcé qui s'intègre à son environnement. Le bardage en bois recouvre la porte de garage de manière à l'intégrer dans l'esthétique du nouveau volume;
- 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 présente des dérogations acceptables, moyennant certaines modifications, au PPAS n° 13 permettant la construction de maisons d'habitation sur des lots de fond;
 - Le proje s'accompagne d'une déminéralisation significative de la parcelle et du renforcement de ses aménagements paysagers;
 - Les interventions d'extensions sont ponctuelles et conservent la lecture du gabarit d'origine de la maison;

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

- Renoncer à l'extension de la cuisine et revoir le programme en conséquence ;
- Renoncer à la construction du garage au profit d'un car-port ajouré limité à 3 mètres de largeur ;
- Supprimer l'ensemble des terrasses périphériques de la piscine et prévues au droit de l'ancien abri de jardin au profit d'aménagements pérennes et de pleine terre ;
- Déplacer les équipements techniques liés au fonctionnement de la piscine au sein de la maison ;
- Répondre aux conditions émises par le Service Technique de la Voirie et par le Service de l'Environnement en ce qui concerne la gestion des eaux de pluie sur la parcelle;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme de la transformation et de l'extension de la maison est maintenu dans une moindre mesure;
- d'être accessoires en ce que le projet sera davantage en adéquation avec les objectifs de développement durable;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

- de modifier et/ou de compléter les plans et les documents qui constituent la demande sur les aspects décrits ci-dessus;
- d'indiquer et de dater ces 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 dérogations au plan particulier d'affectation du sol, article II.5, article IV.4.b) et article IV.4.a) - 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 14/05/2025
Objet n°07

Dossier 16-47918-2025 - Enquête n°076/25

Situation : Vieille rue du Moulin 253

Objet : diviser une maison unifamiliale en deux appartements en duplex, via des agrandissements en profondeur et hauteur

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47918-2025 introduite en date du 06/01/2025;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à diviser une maison unifamiliale en deux appartements en duplex, via des agrandissements en profondeur et hauteur sur le bien sis Vieille rue du Moulin 253;

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

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

- application de la prescription particulière n°1.5.2° du plan régional d'affectation du sol, en matière de modification des caractéristiques urbanistiques;

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

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect de l'article n°III.4.5 Pignons et murs à aménager qui prescrit "L'indication - au plan - du symbole (triangle noir) implique qu'un soin particulier doit être apporté à l'aménagement de ces pignons : revêtement s'harmonisant avec l'environnement bâti proche, plantations, utilisation d'éléments architecturaux particuliers, traitement comme façade principale, (les prescriptions concernant l'aspect des façades peuvent y être appliquées)", en ce que le traitement du pignon déroge non seulement à l'article concernant l'aspect des façades mais ne s'harmonise pas dans l'environnement bâti proche;
 - non-respect de l'article n°IV.2.2.A.1.4 Toitures des bâtiments principaux qui prescrit "L'inclinaison du plan des toitures à versants peut varier de 30° à 45°. Les pentes auront des angles égaux. Les demandes de permis de bâtir devront indiquer de façon détaillée les dispositions prévues pour harmoniser les mitoyennetés, limiter les murs mitoyens apparents", en ce que les nouveaux pans de toitures ont des pentes différentes;
 - non-respect de l'article n°IV.2.2.A.2 Bâtiments annexes qui prescrit "Les constructions annexes ne sont autorisées que sur un seul niveau (en principe le rez-de-chaussée ou le rez-de-jardin). Cependant lorsque le niveau naturel du jardin est situé à plus de 1,50 mètres sous le niveau du rez-de-chaussée, les annexes peuvent être autorisées sur 2 niveaux. Dans ce cas, le niveau inférieur peut couvrir 100% de la surface réservée aux annexes, le niveau supérieur ne peut dépasser 60% de l'emprise totale maximum autorisée pour la parcelle. Les constructions annexes doivent être recouvertes d'une toiture inclinée (1 ou plusieurs versants)", en ce que l'annexe est prévue au rez-de-chaussée et au rez-de-jardin situé à moins d'1,50m en contrebas de la chaussée et en ce que la toiture est plate;
 - non-respect de l'article n°IV.4.1.6 Aspect des toitures qui prescrit "Les lucarnes seront autorisées à raison de 2 maximum/5m de développement de façade; elles auront maximum 1,60 mètre de large. Les lucarnes, verrières, châssis obliques seront placés à 0,60 mètre minimum des axes mitoyens", en ce que la lucarne ne répond à aucune de ces dispositions;

- non-respect de l'article n°IV.4.2.1 Matériaux de façades qui prescrit " D'une façon générale, pour toutes les façades visibles depuis les espaces publics les matériaux suivants sont autorisés :
 - les briques de parement de couleur brun rouge nuancé;
 - les cimentages et crépis peints dans des tons clairs;
 Les panneaux en béton moulé sont interdits. Seuls les vitrages clairs sont autorisés. Les châssis et portes doivent être en bois. Toutefois l'aluminium laqué est autorisé pour les vérandas et serres", en ce que la lucarne ne répond à aucune de ces dispositions; en ce que les matériaux de façades comportent des matériaux qui ne répondent pas à ces dispositions;
- non-respect de l'article n°IV.4.2.2 Matériaux de toitures qui prescrit "Les toitures des bâtiments principaux sont recouvertes de tuiles de terre cuite de teinte brun rouge ou en matériaux de même apparence. L'utilisation d'ardoises naturelles ou artificielles peut cependant être autorisée pour les brisis des toitures à la mansard, les toitures des annexes et pour la couverture des pignons aveugles", en ce que la toiture comporte des matériaux qui ne répondent pas à ces dispositions;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/04/2025 au 24/04/2025 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

Considérant que la demande déroge également aux articles du Titre IV du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne les personnes à mobilité réduite, 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 :

06/01/2025 : dépôt de la demande;

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

04/03/2025 : réception des compléments;

28/03/2025 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;

10/04/2025 au 24/04/2025 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

14/05/2025 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 28/03/2025 et émis le 28/04/2025 et joint à la demande ;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est typiquement résidentiel, constitué de maisons mitoyennes, de typologie ouvrière, implantées à l'alignement, essentiellement de gabarit R+1+T;
- La typologie du quartier dans lequel se situe la demande peut être définie par les éléments suivants :
 - urbanisation datant de la fin du XIX^{ème} siècle et du début du XX^{ème} siècle;
 - un bâti constitué de rangées de maisons unifamiliales, pour la plupart anciennes, ou d'immeubles à appartements de gabarit généralement faible (de R+1 à R+3);
 - des constructions généralement implantées sur l'alignement le long des voiries, à l'exception des bâtiments de la face nord de la rue du Ham qui sont situés en recul;
 - des intérieurs d'îlots constitués de grandes zones de cours et jardins encombrées et/ou agrémentées d'annexes de tous types;
 - la présence de quelques logements dans les intérieurs d'îlot;
- Dans ce quartier, la majeure partie de la Vieille rue du Moulin (dont le tronçon où se situe la maison) est à double sens de circulation, et le stationnement y est autorisé d'un seul côté;
- La parcelle sur laquelle porte la demande, jouxte le chemin d'accès vers les parcelles du n°257 et n°259, situées en intérieur d'îlot;
- La parcelle comporte une maison unifamiliale, implantée à l'alignement, bâtie fin des années 1920, suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-4724-1929, avec un gabarit Rez (en bel-étage) + 1 + toiture à versants;
- En situation existante de fait, seules quelques modifications structurelles intérieures ont été réalisées sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme;
- Dans le début des années 1930, le permis d'urbanisme n°16-7818-1933 a octroyé la construction d'un refuge, en fond de parcelle, dans le triangle. Le permis d'urbanisme n°16-27811-1976 a supprimé celui-ci en même temps que le prolongement de la bâtisse jusqu'en mitoyenneté de gauche (chemin d'accès vers les parcelles en intérieur d'îlot), en conservant la typologie et dles mêmes matériaux;
- Actuellement, la maison semble abandonnée et délabrée;
- La maison voisine de gauche, n°261, située de l'autre côté de l'accès a été transformée en 2020 avec l'obtention d'un permis d'urbanisme, afin de rehausser le dernier niveau traité comme un mansard, au-

dessus de la corniche existante, bien que la façade soit droite, et ce avec des matériaux conformes au PPAS, du moins en façade avant. Actuellement, cette maison est en infraction en ce qui concerne les châssis, au niveau de la teinte des menuiseries au niveau du nouvel étage;

- La maison mitoyenne de droite, n°251, est implantée en travers en suivant la courbure de la rue et s'aligne avec les 3 maisons vers la droite. Cette disposition des parcelles, induit la forme triangulaire du n°253, visé par la demande;
- Le jardin est situé sur le solde résiduel non bâti de la parcelle et comporte très peu d'aménagements paysagers;

Considérant que la demande telle qu'introduite propose les actes et travaux suivants et se caractérise comme suit :

- La rénovation du bâtiment dans son ensemble;
- La modification de la toiture qui consiste en une rehausse et un changement des pentes des versants de la toiture à versant ainsi que l'ajout d'un volume à toiture plate sur toute la partie gauche de la maison et débordant sur l'accès des parcelles des n°257 et 259, situées en intérieur d'îlot;
- L'augmentation en profondeur et la construction d'une annexe sur deux niveaux;
- Le nivellement du jardin et le réaménagement avec des plateaux végétalisés, au-delà de la nouvelle terrasse aménagée;
- La division de la construction agrandie, au profit de deux logements en duplex;
- La pose de nouveaux châssis en bois de teinte naturelle et dans les mêmes divisions originelles;
- La rénovation de la porte d'entrée et le décapage de la peinture au profit d'une teinte naturelle de bois;
- La pose de menuiseries en aluminium thermolaqué de ton gris foncé pour le nouveau volume débordant et en façade arrière, avec des garde-corps en verre;
- La pose de panneaux de façade de ton gris clair, sans plus de précision sur la nature du matériau;
- L'isolation de toute la façade arrière et du pignon latéral, le long du chemin d'accès, avec une finition enduit de ton blanc;
- La pose d'un complexe de toiture plate, au niveau du nouveau volume en toiture, avec une finition d'étanchéité;

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

- La division de la maison existante nécessite d'importantes augmentations de gabarit et transformations, induisant des dérogations au PPAS;

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

- en matière de programme :
 - Les deux logements proposés sont conformes aux articles du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme et présentent de belles qualités d'habitabilité en terme de lumière, de superficie et de séjour traversant notamment, ce qui est cependant rendu possible uniquement par l'augmentation importante du volume de la maison existante;
 - En effet, la division de la maison existante nécessite d'importantes augmentations en terme de gabarit pour garantir la qualité intérieure des logements. Ces transformations induisent de nombreuses dérogations au PPAS;
 - La façade arrière propose de larges baies vitrées à tous les niveaux, permettant de pallier au déficit des baies existantes au niveau de la façade avant ce qui est intéressant et permet de proposer des espaces suffisamment éclairés;
 - L'entrée depuis la rue est maintenue et rendue commune ;
 - Un premier duplex situé au rez-de-jardin et rez-de-chaussée est accessible via l'entrée commune après la première volée montante. Cet escalier donne directement sur le niveau du séjour. Le nouvel escalier intérieur permet de rejoindre le niveau bas comprenant la chambre;
 - L'accès à la cour se fait via le nouvel escalier implanté le long de la mitoyenneté de droite et quelques marches supplémentaires mènent à la chambre située en contrebas;
 - Le niveau du rez-de-jardin est abaissé afin de disposer d'une hauteur libre sous-plafond dans la chambre d'au moins 2,50m. Le niveau de l'espace extérieur est partiellement baissé en conséquence;
 - Le bon fonctionnement de ce duplex est permis uniquement par la construction d'une annexe sur deux niveaux qui déroge au PPAS;
 - Le second duplex se situe au 1^{er} étage et dans les combles. Le niveau bas comporte l'espace de nuit avec 2 chambres avec leurs salles-de-douches privatives et un nouvel escalier qui monte dans le séjour situé dans les combles qui sont agrandies et rehaussées pour permettre d'offrir une qualité suffisante à cet espace de vie;

- Le séjour est traversant et comporte le salon, salle-à-manger et cuisine, ainsi que l'accès à une terrasse couverte et englobée entièrement dans le nouveau volume;
- Le sous-sol accueille également les locaux communs (local poubelle, poussette et vélos) ainsi qu'une cave pour le duplex supérieur. La cave du duplex inférieur est intégrée au logement ;
- en matière des dérogations aux articles du Titre IV du Règlement Régional d'Urbanisme concernant l'accessibilité des personnes à mobilité réduite :
 - Le Titre IV du Règlement Régional d'Urbanisme s'applique non seulement aux équipements publics mais également aux constructions neuves et existantes dans le cas d'une « modification majeure », telles que des travaux structurels, avec rehausses mais également, dans les cas de changement de destination et/ou de la modification du nombre de logements;
 - Considérant les actes et travaux visés par la demande de permis d'urbanisme, les modifications portent sur le nombre de logements, des rehausse et agrandissement en profondeur, tout en modifiant significativement le bâtiment d'origine, et sont dès lors considérées comme majeur et le projet devrait en tenir compte;
 - Il est également à noter que le Titre IV ne s'applique pas uniquement aux personnes qui sont en chaises roulantes mais également à d'autres personnes porteuses de handicaps limitant la mobilité et dont définition à l'article 2 : « 4° *personne à mobilité réduite : personne dont les facultés de déplacement à pied sont réduites de manière temporaire ou définitive* » mais indique également qu' « *il est impossible de reprendre dans la définition de la personne à mobilité réduite l'ensemble des cas qui peuvent être rencontrés. Il faut entendre cette notion dans son sens le plus large. Il s'agit donc autant de personnes handicapées que de personnes accompagnées d'un landau, de personnes âgées ou de quelqu'un qui subit une difficulté de déplacement temporaire* »;
 - La façade avant, ne peut en aucun cas être modifiée, afin d'élargir l'entrée qui assure un passage libre d'uniquement 85cm et par ailleurs, la marche à l'entrée, complique d'avantage le passage;
 - L'entrée se fait directement sur des marches d'escalier (l'escalier est existant), sans possibilité de placer un ascenseur;
 - De plus, l'escalier étant existant et datant d'une autre époque, les paliers, marches et nez des marches ainsi que les lisses existantes ne sont pas adaptées par rapport aux dimensions facilitant un accès aux personnes à mobilité réduite;
 - Par ailleurs, la maison existante ne comporte pas de garage. Le parking étant situé du côté pair de la voirie, la mobilité doit pouvoir être assurée afin de trouver un emplacement et de traverser la voirie;
 - Il est à considérer que cette construction, dans l'éventualité de sa transformation en immeuble à plusieurs logements, n'est en aucun cas adapté à la majorité des cas visés par le Titre IV du Règlement Régional d'Urbanisme, remettant également en question la pertinence d'une augmentation de la densité de logements à cet endroit;
- en matière de traitement des façades :
 - La volonté de conserver la façade actuelle de la maison existante est intéressante et essentielle ;
 - à cet égard, l'augmentation du volume de la toiture principale en pente avec la rehausse du faîte et la modification des pans de toiture s'intègre de manière appropriée à l'existant ;
 - en revanche, le volume proposé en toiture au dernier étage est en rupture significative avec le bâtiment existant ;
 - bien qu'un traitement contemporain peut être justifié dans un contexte différent, ce parti tel que proposé dans le projet n'est pas indiqué au regard de son contexte ;
 - la largeur de la voirie, l'implantation de la boîte (en débord latéral et en débord des lucarnes existantes en façade avant) ainsi que ses dimensions induisent un sentiment d'écrasement de la maison existante;
 - par ailleurs, les teintes et matériaux choisis accentuent cette impression et sont de plus dérogatoires;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - en ce qui concerne le gabarit en hauteur et profondeur :
 - Le PPAS prévoit pour cette parcelle des surfaces constructibles pour le bâtiment principal et pour les annexes de profondeur de, respectivement, 8m et 4m;
 - Les limites en profondeur fixées par le PPAS, ont été tracées en plan de manière parallèle aux plan des façades avant et au regard du tracé des parcelles existantes, dont celle visée par la demande et la parcelle qui lui est mitoyenne à droite, induisant une imbrication entre les deux bâtiments, limitant les possibilités d'extension sans impacter le bâtiment mitoyen;
 - en ce qui concerne les modifications de niveaux du rez-de-jardin :

- La dalle du rez-de-jardin est partiellement démolie au profit d'une nouvelle dalle, descendue de près de 50cm et qui se poursuit avec l'extension, afin de permettre l'aménagement du niveau bas du duplex avec des pièces habitables;
- Le niveau du jardin est également descendu de 42cm afin de garantir une baie suffisamment importante pour apporter une surface d'éclairement naturelle répondant à l'article 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme mais également pour faciliter l'accès depuis l'escalier intérieur;
- Cette modification induit une totalité du jardin uniquement constituée de plateaux à diverses hauteurs, avec au droit du bâti, une zone de graviers, puis une terrasse semi-perméable et pour terminer avec la situation préexistante de plateaux végétalisés cernés par d'importants murs de soutènement et de reprise des terres;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - Les plateaux plantés ne représentent que 3m² et le solde se répartit en 4,5m² de surface semi-perméable pour la terrasse, et 2,5m² de surface couverte par du gravier, représentant strictement 50% de surface perméable;
 - La nécessité d'une extension, uniquement pour les besoins de la division en deux logements, supprime toute possibilité de disposer d'un agréable extérieur en pleine terre;
 - Il est également à noter que le gravier est situé au niveau des fondations, ce qui met un doute sur la réelle perméabilité de cette surface de 4,5m²;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - L'habitation ne comporte aucun garage en situation existante;
 - Bien que la nature des travaux ne soumet pas la demande, à l'obligation d'un garage par logements, il est à noter que cette rue et l'ensemble du quartier sont déjà surchargés par les besoins en parking, en raison de rues très étroites et dont le parking ne se fait que d'un seul côté;
 - Cet élément, remet d'autant plus la pertinence de la création de deux nouveaux logements dans ce contexte;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - La notice explicative, indique l'impossibilité de placer un système de gestion des eaux pluviales, en raison de la trop grande proximité du bâti et du manque de pleine terre;
 - D'une part, le système de gestion des eaux pluviales, peut être placé en sous-sol de la nouvelle extension et d'autre part, en effet, l'extension excessive, supprime toute possibilité de réelle pleine terre au niveau de cette parcelle;
 - Par ailleurs afin d'améliorer la situation, il serait souhaitable de prévoir une toiture végétalisée plutôt qu'en gravier afin de temporiser le rejet des eaux pluviales au sein de l'égout;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - Les plans fournis pour la demande de permis d'urbanisme, indiquent la présence d'un portail à gauche, au niveau de l'accès vers les n° 257 et 259;
 - Considérant que ce portail est refusé, il y a lieu de le supprimer des plans, et de n'indiquer uniquement que la situation existante de droit;
 - Considérant qu'en termes de sécurité incendie, l'avis du SIAMU du 30/04/2025 est favorable sous réserve du respect des conditions reprises dans le rapport;
 - Considérant qu'il est impératif de se conformer à cet avis et de modifier les plans en conséquence au niveau de l'exutoire de fumée qui doit présenter une section libre de minimum 1m²;

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

- Application de la prescription générale 0.12 du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) :
 - Bien que les deux logements soient conformes au prescrit du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme et que la surface totale de logement est augmentée après division, la suppression du logement initial suscite diverses objections;
 - En effet, cette division en deux logements nécessite de larges extensions dérogatoires et induit une augmentation des besoins en parking au sein d'une zone peu desservie en transports en communs;
 - Les extensions dérogatoires ont des impacts sur la surface perméable et ne valorisent pas le bien tel que souhaité par le PPAS;
 - Par ailleurs, afin d'aménager deux logements qualitatifs, une terrasse doit être aménagée, et bien qu'en recul d'1,90m de la limite mitoyenne de droite, comporte des vues plongeantes sur l'ensemble de l'intérieur d'ilot;

- Application de la particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) :
 - Autant par rapport aux volontés du PRAS, qu'aux volontés du PPAS, les extensions telles que projetées, marquent une dysharmonie significative dans ce contexte de petites maisons d'une ancienne urbanisation, qu'il y a lieu de préserver;
 - Par ailleurs, cette nouvelle typologie, induit de trop nombreuses dérogations qui ne sont pas justifiables et uniquement pour les besoins d'aménagements d'un logement supplémentaire;
- Art. 126§11 Dérogation à un PPAS :
 - Article n°III.4.5 Pignons et murs à aménager :
 - Le pignon concerné est repris dans le plan d'aménagement du PPAS comme étant à aménager. Il a conservé les caractéristiques de l'ancienne urbanisation mais en raison de sa vétusté doit impérativement être restauré tout en conservant l'harmonie du bâti;
 - L'esthétique de la rehausse qui se veut résolument contemporaine, tranche significativement dans le contexte bâti environnant de la Vieille rue du Moulin qui est composée de petites habitations vernaculaires et datant d'une ancienne urbanisation;
 - D'autant plus, les matériaux prévus, au niveau de la rehausse, dérogent par rapport aux matériaux autorisés par le PPAS;
 - Le solde du pignon, comporte une finition en enduit sur isolant et de ton blanc;
 - L'aspect de la brique est ainsi définitivement supprimé au profit d'un pignon massif, dominé par un volume encore plus massif, augmentant davantage la lourdeur induite ainsi que l'incohérence par rapport au contexte environnant;
 - Article n°IV.2.2.A.1.4 Toitures des bâtiments principaux :
 - Considérant la visibilité du pignon, cette disposition est d'autant plus importante;
 - Bien qu'un léger jeu, au niveau des pentes, puisse être autorisé, il y a lieu de considérer les interventions proposées dans la perspective de la rue ainsi que l'harmonie du bâti existant;
 - Article n°IV.2.2.A.2 Bâtiments annexes :
 - Deux niveaux sont autorisés, dans l'éventualité d'un niveau naturel de jardin plus bas d'au moins 1,50m que le rez-de-chaussée;
 - Le jardin et le niveau du rez-de-chaussée sont volontairement modifiés afin de répondre à cette disposition et bénéficier d'un niveau supplémentaire;
 - En situation existant, le rez-de-jardin est légèrement plus bas que le niveau naturel du jardin et le rez-de-chaussée est en bel-étage, et ne peut être considéré comme étant le « rez-de-chaussée » décrit par le PPAS;
 - En effet, cette disposition d'une double hauteur permet aux habitations dont le jardin est réellement en contrebas du niveau rez-de-chaussée, comportant des espaces habitables, de disposer d'un accès direct vers le jardin;
 - L'abaissement du niveau du rez-de-jardin, en même temps que l'abaissement du niveau naturel du jardin, ne justifient pas la dérogation qui impacte fortement le bien mitoyen de droite et imperméabilise davantage le jardin, voire supprime toute possibilité d'une amélioration de la perméabilité;
 - L'extension et l'abaissement du terrain diminuent par ailleurs la superficie du jardin qui est déjà fort réduit et morcelé de par sa configuration;
 - L'aménagement d'une toiture plate se fait également au profit de ce niveau secondaire afin de justifier l'aménagement de 2 logements et rehausse davantage le volume bâti, impactant les bien de droite, en privant d'ensoleillement une bonne partie de la matinée, et de vue dégagée vers leur gauche;
 - Par ailleurs, aucune étude d'ensoleillement, analysant les éventuels impacts, n'a été jointe au dossier tel que préconisé dans pareil cas;
 - Article n°IV.4.1.6 Aspect des toitures :
 - Le volume ajouté en toiture est nécessaire pour permettre l'aménagement de deux logements au sein d'une ancienne petite maison unifamiliale ;
 - Ce volume s'apparente à une lucarne, dont le dessin, les formes et matériaux, sont en totale contradiction avec le prescrit du PPAS et la volonté de maintenir une harmonie entre les bâtisses;
 - Par ailleurs, l'implantation de cette « boîte » écrase le registre inférieur par sa forme, ses matériaux et sa position en débordement au-dessus des lucarnes existantes qui sont maintenues;
 - L'ensemble ainsi formé présente un volume hors contexte et non souhaitable, afin de valoriser l'architecture existante de cette ancienne bâtisse;

- Vu le premier niveau de lucarne existant, une augmentation supplémentaire de volume en toiture devrait davantage s'envisager à l'arrière de la construction;
- Article n°IV.4.2.1 Matériaux de façades :
 - Les matériaux utilisés ne sont pas de nature à respecter le contexte environnant, et s'intègrent de manière peu judicieuse dans les perspectives de la rue;
 - Ils ne répondent pas, d'une part, à la volonté de maintenir cette ancienne urbanisation et d'autre part, à la volonté de revaloriser les pignons;
 - Par ailleurs, l'enduisage sur l'isolation, bien qu'autorisé, supprime l'aspect de briques rugueuses et l'intérêt de ce pignon, tel que souhaité par le PPAS;
- Article n°IV.4.2.2 Matériaux de toitures :
 - Les maisons environnantes, ont conservé des toitures en tuiles de ton rouge;
 - L'utilisation d'ardoises de teinte anthracite, participe davantage à l'incohérence typologique de l'ensemble dans son contexte bâti existant et environnant;

En guise de conclusion :

Considérant les nombreuses dérogations au PPAS du projet tel qu'introduit;

Considérant que ces dérogations tendent à supprimer la typologie existante qui est au contraire à conserver suivant les volontés de ce même PPAS et au regard de son intérêt patrimonial ;

Considérant que ces dérogations impactent la parcelle mais également les parcelles voisines et qu'elles sont justifiées uniquement par la création d'un logement supplémentaire ;

Considérant que les extensions telles que prévues font ainsi fi du contexte et du PPAS;

Considérant que la parcelle de forme triangulaire est de plus peu propice à ce type d'extensions;

Considérant que la rénovation du bâtiment au profit d'une maison unifamiliale serait davantage conforme au PPAS et au maintien des caractéristiques urbanistiques de ce bien. Que ce programme permettrait de proposer des qualités d'habitabilité, la rénovation des façades et du pignon et un jardin revalorisé de dimension plus importante ;

Considérant qu'en l'état, la demande ne répond pas au bon aménagement des lieux,

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 14/05/2025
Objet n°08

Dossier 16-47637-2024 - Enquête n°083/25

Situation : Avenue Jean et Pierre Carsoel 87-89

Objet : regrouper 2 logements existants (T3 et U3) en un appartement une chambre (TU3) au sein d'une séniorie (mise en conformité - au 3^{ème} étage du bâtiment sis au n°89)

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47637-2024 introduite en date du 27/06/2024;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à regrouper 2 logements existants (T3 et U3) en un appartement une chambre (TU3) au sein d'une séniorie (mise en conformité - au 3^{ème} étage du bâtiment sis n°89) sur le bien sis avenue Jean et Pierre Carsoel 87-89;

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°0.12 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 10/04/2025 au 24/04/2025 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 :

27/06/2024 : dépôt de la demande;

09/08/2024 : 1^{er} accusé de réception d'un dossier incomplet;

30/11/2024 : réception des compléments;

13/01/2025 : 2^{ème} accusé de réception d'un dossier incomplet;

21/02/2025 : réception des compléments;

01/04/2025 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;

10/04/2025 au 24/04/2025 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

14/05/2025 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

Vu l'avis (favorable sous conditions) du SIAMU sollicité en date du 01/04/2025 et réceptionné le 30/04/2025;

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 se caractérise par un habitat en ordre semi-continu au Sud de l'avenue Jean et Pierre Carsoel et d'immeubles de plus grands gabarits en ordre ouvert au Nord de l'avenue, à l'instar de l'immeuble concerné par la demande;
- La parcelle d'une contenance selon titre de 1ha 8a 30ca et cadastrée 2^{ème} division, Section D, n°95c, sur laquelle porte la demande :
 - est traversante entre l'avenue Jean et Pierre Carsoel et l'avenue François Folie;
 - est située à l'angle avec l'avenue Louis Thénevet;
 - occupe une grande partie de l'intérieur de l'îlot;
 - prend accès avenue Jean et Pierre Carsoel et s'élargit largement du côté gauche derrière les fonds de jardin des maisons mitoyennes de l'avenue Louis Thénevet;
 - est limitée au Nord par les fonds de jardin des maisons mitoyennes de l'avenue Georges Lecointe;
- Dans ce quartier, le bien, sur lequel porte la demande :

- fait partie du site de la séniorie (résidence-services) « Les Eaux Vives », constituée de deux immeubles de gabarit R+5 (n°89) et R+6 (n°87) avec toiture plate et est composée de logements (chambres et petits appartements). Le complexe est implanté sur un socle commun de parking en sous-sol, une conciergerie au niveau du demi sous-sol et des espaces de vie partagés au rez-de-chaussée;
- est implanté avec grand recul par rapport à la voirie, cette dernière étant orientée au Sud de la parcelle;
- présente pour l'immeuble sis au n°89 un gabarit de R+5 avec toiture plate, la demande étant située au troisième étage de celui-ci;
- dispose d'un beau parc autour de l'immeuble, avec un petit parking d'accueil pour les visiteurs;
- est entouré à l'Est et au Nord d'autres immeubles isolés, plus récents et de gabarit similaire;
- Les permis d'urbanisme suivants ont été délivrés pour le bien :
 - n°16-25609-1968 pour la construction de deux immeubles à appartements;
 - n°16-26588-1971 pour l'extension du restaurant (immeuble en construction);
 - n°16-26675-1972 pour l'agrandissement du garage enterré;
 - n°16-41749-2014 pour la transformation de 3 chambres en 1 appartement 2 chambres au sein d'une résidence pour personnes âgées (création d'une conciergerie en demi sous-sol sous le bâtiment sis au n°89);
 - n°16-42810-2016 pour la démolition et la reconstruction du restaurant de la Résidence-services pour seniors "Les Eaux Vives";
 - n°16-43633-2017 pour mettre en conformité la réunion de deux studios (5D et 5E) et l'aménagement d'un appartement de 1 chambre (5^{ème} étage);
 - n°16-43883-2018 pour régulariser la réunion de deux studios C et D au quatrième étage d'une seigneurie;
 - n°16-45781-2021 pour réunifier 2 unités de logements (M1 et N1) au sein d'une résidence-services (1^{er} étage);
 - n°16-47156-2023 pour regrouper 2 logements existants en un appartement une chambre et un bureau au sein d'une séniorie (mise en conformité - au 4^{ème} étage du n°87);
- La construction a donc été réalisée suite à l'octroi du permis d'urbanisme n°16-25609-1968 obtenu après recours au Gouvernement;
- Cette résidence disposait d'appartements de 1, 2 ou 3 chambres ainsi que de chambres situées au niveau du demi sous-sol;
- Les divers permis sollicités et octroyés ont depuis lors, entre autres objets, modifié le nombre total de logements par des regroupements d'unités;
- Les informations détaillées n'ont pas été transmises concernant le nombre total de logements dans l'immeuble sis au n°89 et la demande ne sera pas analysée sur ce point, mais uniquement pour le 3^{ème} étage qui semble présenter 12 logements réduit à 11 (après la réunification des 2 unités U3 et T3 en une seule entité TU3);
- **En situation préexistante - avant réunification :**
- Les logements concernés U3 et T3 sont situés au centre l'immeuble sis au n°89, au 3^{ème} étage et sont accessibles depuis un couloir commun;
- Avant réunification, les logements étaient configurés comme suit :
Les espaces intérieurs au sein du logement T3 se présentaient comme suit :
 - hall d'entrée privé avec vestiaire et kitchenette (3,80 m²);
 - salle de bain avec WC intégré (4,35 m²);
 - séjour (23,95 m²);
 - chambre (12,10 m²);
 - terrasse extérieure (9 m²);Les espaces intérieurs au sein du logement U3 se présentaient comme suit :
 - hall d'entrée privé avec vestiaire et kitchenette (4,40 m²);
 - salle de bain avec WC intégré (3,10 m²);
 - séjour (24,15 m²);
 - chambre (8,15 m²);
 - terrasse extérieure (17 m²);
- **En situation existante de fait, après réunification, à mettre en conformité via la présente demande :**
- Depuis, ces deux logements (T3 - U3) ont été réunifiés en un seul logement comportant une chambre (TU3) suite à l'ouverture d'une baie au droit du mur situé entre l'ancienne chambre du logement T3 et de l'ancien séjour du logement U3;

- L'accès au logement réuni TU3 se fait par l'ancien accès à l'appartement U3. L'ancien accès à l'appartement T3 a été condamné. Le logement dispose selon les plans transmis d'une surface brute totale de $\pm 96 \text{ m}^2$ et d'une terrasse de $\pm 26 \text{ m}^2$;
- Les espaces intérieurs au sein du logement TU3 (appartement une chambre à mettre en conformité), se présentent comme suit :
 - hall d'entrée ($3,90 \text{ m}^2$);
 - salle-à-manger et séjour ($34,40 \text{ m}^2$);
 - cuisine ($5,70 \text{ m}^2$) - donnant sur le séjour;
 - cave d'étage ($8,15 \text{ m}^2$);
 - cave / débarras ($1,25 \text{ m}^2$);
 - salle de bain avec W-C intégré ($6,35 \text{ m}^2$);
 - chambre avec dressing ($24,60 \text{ m}^2$);
 - terrasse extérieure (+/- $26,24 \text{ m}^2$);

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

- La mise en conformité du regroupement de 2 logements existants (T3 et U3) en un appartement une chambre (TU3) au sein d'une séniorie (au 3^{ème} étage du bâtiment n°89);

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

- La demande de mise en conformité conserve le programme de logement de la séniorie et ses volumes bâtis;
- Elle vise la réunion des deux logements T3 et U3 au 3^{ème} étage du n°89, ce qui permet de créer un appartement une chambre plus spacieux et fonctionnel;
- Le regroupement des 2 unités a été réalisé sans modification de l'affectation des lieux (destiné au logement) et sans modification de la superficie totale y affectée;
- La réunification de ces deux logements a permis de créer un logement confortable disposant d'une superficie de $\pm 96 \text{ m}^2$ brut. Ceci permet de compléter l'offre de logements existante qui est composée de logements majoritairement de plus petites tailles au sein de cet étage de la séniorie;
- Les espaces intérieurs sont constitués d'une pièce de vie principale de $34,40 \text{ m}^2$ (séjour et salle-à-manger), largement vitrée et disposant d'un accès à une terrasse s'établissant sur toute la longueur du logement unifié. Une chambre spacieuse de $24,60 \text{ m}^2$ a été aménagée au droit de l'ancien séjour de l'appartement T3 et comprend un dressing. Le logement est fonctionnel et dispose de toutes les commodités requises incluant notamment des espaces de rangement (cave et cave d'étage) situés au sein même du logement concerné;
- Le logement dispose d'une terrasse spacieuse, orientée au Nord-Ouest, d'une superficie totale de 26 m^2 ;
- Le logement dispose également de deux caves situées au sous-sol (cave n°53 anciennement liée au logement T3 et n°58 anciennement liée au logement U3);
- L'ensemble des châssis sont en bois. La légende des matériaux indique (au point n°5) qu'ils sont de ton gris anthracite alors que les photos illustrent qu'ils sont de ton bois brun / naturel. Ce point est donc à clarifier et à préciser sur les documents graphiques (bien que les baies soient peu visibles depuis l'espace public);

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

- En ce qui concerne 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 ne modifie pas le volume de l'immeuble, les modifications étant essentiellement intérieures et la superficie globale de la fonction logement étant maintenue au sein du complexe;
 - Aucune modification n'est apportée en façade;
 - La demande porte sur la réunion de 2 petits logements pour en offrir un aux dimensions plus confortables, ce qui peut s'envisager et est conforme au bon aménagement des lieux,

Considérant que la demande doit se conformer à la condition suivante :

- Corriger la légende des matériaux au niveau des menuiseries extérieures ;

Que cette modification répond aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que la demande reste inchangée ;
- d'être accessoires en ce qu'il s'agit de précisions graphiques à apporter ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la légende des matériaux doit d'être corrigée ;

Considérant que cette modification est telle 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 la modification en y renseignant, selon le cas, l'article du CoBAT en application duquel la modification est apportée à la demande et, le cas échéant, pour l'article 191 la date de l'avis du Collège et/ou celle du Fonctionnaire délégué qui l'impose;
- de modifier les formulaires en conséquence;
- 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 14/05/2025
Objet n°09

Dossier 16-47701-2024 - Avis de la Commission de concertation

Situation : Avenue de la Chênaie 147

Objet : construire une maison unifamiliale sur le lot n°01 du Permis de Lotir n° 339bis

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47701-2024 introduite en date du 01/08/2024;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à construire une maison unifamiliale sur le lot n°01 du Permis de Lotir n° 339bis sur le bien sis avenue de la Chênaie 147;

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

Considérant que la demande se situe sur le lot n°01 du permis de lotir (PL) n° 339bis délivré le 08/03/2024 et se conforme à ce permis de lotir;

Vu que le bien est situé dans le périmètre de protection du site classé du Kauwberg en date du 27/05/2004;

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

Vu que la demande telle qu'introduite est soumise à évaluation des incidences adaptée sur base de l'évaluation appropriée des incidences établie pour le permis de lotir sur lequel s'implante le projet de construction d'une maison unifamiliale;

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 :

motifs inhérents à la protection du patrimoine :

- application de l'article 237§1er du CoBAT demande portant sur un bien situé en zone de protection d'un bien classé, le site du Kauwberg (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 : 90 jours;

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

01/08/2024 : dépôt de la demande;

20/12/2024 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

28/01/2025 : réception des compléments;

07/04/2025 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis des instances à consulter dans le cadre de la procédure :

- Bruxelles-Environnement;
- la CRMS;

14/05/2025 : séance de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

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

- l'avis du Service Vert sollicité en date du 07/04/2025 et sera rendu en cours de procédure;
- l'avis du Service Technique de la Voirie sollicité en date du 07/04/2025 et sera rendu en cours de procédure;
- l'avis du Service de l'Environnement émis le 10/12/2024 :

Considérant le projet à savoir construire une habitation unifamiliale;

Vu que le site est situé entre 2 zones Natura 2000;

Considérant :

- *Qu'une EAI a été faite lors de la demande modification du permis de lotir;*
- *Que cette EAI fait mention de 10 mesures d'atténuation à mettre en place;*
- *Que cette EAI précise qu'elle doit être mise à jour lors de la demande des PU pour les habitations à bâtir;*
- *Qu'il est indiqué dans le dossier qu'« Un système de gestion des eaux pluviales sera mis en œuvre pour tendre vers une prise en charge **partielle** des eaux pluviales sur la parcelle, ... »*
- *Qu'une pompe à chaleur est prévue mais que le dossier ne comporte pas plus d'informations techniques;*

Avis favorable à conditions de

- Gérer **toutes** les eaux de pluies sur la parcelle (zéro rejet à l'égout);
- De respecter sans fautes toutes les mesures d'atténuations prévues dans l'EAI de la demande de PL;
- De mettre à jour l'EAI en relation avec la demande de PU et de respecter les nouvelles mesures d'atténuation s'il en est;
- De faire une déclaration de classe 3 pour les installations techniques si leurs caractéristiques techniques le nécessitent (à voir avec le Service Environnement : permisenvironnement@uccle.brussels);

Mesure d'atténuation n°1 :

Réaliser l'abattage des arbres en dehors de la période de nidification (1er janvier – 15 août).

Mesure d'atténuation n°2 :

- Maintenir sur place le bois mort actuellement présent. Ce dernier sera déplacé dans la partie Sud-Ouest du Site.
- Les troncs (débité en morceaux) et la souche des arbres à abattre seront également déposés dans la zone non aménagée.

Mesure d'atténuation n°3 :

Prendre les mesures suivantes durant le chantier afin d'éviter toute pollution du sol de la zone Natura 2000 :

- Effectuer le stockage du matériel et des engins au Nord du Site;
- Prévoir des kits anti-pollution sur Site pour pallier tout écoulement accidentel de produits dangereux;
- Assurer le ravitaillement des engins de chantier dans des conditions de nature à éviter toute contamination du sol (pompe à arrêt automatique, traitement des écoulements et égouttures, zone imperméabilisée, etc.);
- Prendre toutes les précautions nécessaires pour éviter toute pollution par les laitances de béton.

Mesure d'atténuation n°4 :

S'assurer que les installations techniques ne génèrent pas de nuisances sonores au droit de la zone Natura 2000.

Mesure d'atténuation n°5 :

Prendre les mesures suivantes afin d'éviter toute pollution lumineuse au droit de la zone Natura 2000:

Limiter le plus possible l'éclairage extérieur;

- En ce qui concerne l'intensité de l'éclairage : L'éclairage lumineux, d'une couleur ambrée (< à 2.200 K) doit être limité à 5 lux. Un système d'asservissement de l'éclairage à la détection de présence permettra de régler automatiquement l'intensité lumineuse;
- En ce qui concerne l'orientation des luminaires et la hauteur des mâts : Les éclairages extérieurs devront être orientés soit vers le sol, soit en direction des façades.

Mesure d'atténuation n°6 :

Interdire la plantation d'espèces invasives au droit du Site.

Mesure d'atténuation n°7 :

Nettoyer les chenilles des engins avant leur transport au droit du chantier afin d'éviter toute importation d'espèces invasives au droit du Site

Mesure d'atténuation n°8 :

Interdire les clôtures internes délimitant les lots du Projet. S'il devait y avoir des clôtures extérieures, prévoir des ouvertures comprenant les caractéristiques suivantes :

- Présenter un diamètre de l'ordre de minimum 15 cm;
- L'ouverture doit être située au niveau du sol (pas d'ouverture sous le niveau du sol susceptible de se remplir d'eau ou de terre).

La possibilité de création de trous dans la clôture située le long de l'Engeland (clôture n'appartenant pas au Demandeur) sera également étudiée.

Mesure d'atténuation n°9 :

Intégrer un nichoir à chauves-souris dans un des murs orientés au Sud-Ouest de chacun des logements.

Mesure d'atténuation n°10 :

Replanter l'aubépine se trouvant au droit de l'accès aux logements dans la zone de jardin,

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

- o l'avis de Bruxelles-Environnement sollicité en date du 07/04/2025 et sera rendu en cours de procédure;
- o l'avis de la CRMS sollicité en date du 07/04/2025 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 :

- o Le quartier dans lequel se situe la demande est composé de maisons unifamiliales;
- o Dans l'ensemble plus large, l'ilot est composé pour majorité de logements mais présente un caractère mixte par la présence de quelques commerces et activités à caractère économique;
- o À proximité de la parcelle concernée par la demande, la zone est peu bâtie et comporte des maisons unifamiliales de petits gabarits, variant entre le Rez+Toiture et le Rez+1+toiture;
- o La parcelle est comprise dans la zone de protection du site classé du Kauwberg (situé en face). L'arrière de la parcelle jouxte la zone verte de haute valeur biologique du plateau du Engeland. Ces deux sites forment, avec le parc de la Sauvagère, le Domaine Latour de Freins, le Bois de Buysdelle et le Bois de Verrewinkel (notamment), le vaste complexe Verrewinkel-Kinsendael désigné Natura 2000 qui bénéficie d'une zone tampon de 60 mètres;
- o La parcelle du lot 01, à l'instar du lot 02, se trouve dans sa quasi-totalité dans la zone tampon de 60m autour des sites Natura 2000;
- o Le permis de lotir n°339 octroyé par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date du 14/10/1986 comportait deux lots et a été modifié en 2024 pour permettre notamment la création d'un lot supplémentaire. Le lot 01 du permis de lotir n°339bis fait partie des modifications apportées lors de la révision ;

- Le permis de lotir n°339bis comporte donc 3 lots, un à l'arrière comportant la maison existante bâtie en 1988 et où les prescriptions du permis de lotir n°339 restent d'application, et deux lots à l'avant, pour des maisons unifamiliales bâties en mitoyenneté avec un total de 250m² d'emprise, et pour lesquels les futurs permis d'urbanisme devront se référer au prescrit du permis de lotir n°339bis;
- Les parcelles voisines comportent des constructions isolées basses;
- Le terrain comporte une forte dénivellation descendante depuis la voirie et en fond de parcelle, le dénivelé s'accroît pour terminer sur une partie plus sauvage avec de grands arbres;
- Cette zone est la prolongation évidente de la zone verte arrière;

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

- Le programme prévoit la construction d'une maison unifamiliale sur le lot 1 du permis de lotir n°339bis, avec un mitoyen d'attente pour l'éventuelle future construction au niveau du lot 2;

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

- En terme de volume et de niveau d'implantation, la construction s'intègre dans le paysage et dans la forme naturelle du terrain ;
- Le projet est volontairement porté sur des matériaux pérennes avec des formes simples et intégrées dans le contexte ;
- Il est cependant dommage qu'il n'ait pas proposé de plans paysager reprenant les informations indications nécessaires conformément aux volontés du permis de lotir au regard des articles de B.9 à B.11;

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

- en matière de programme :
 - la maison unifamiliale comporte un programme de 3 chambres spacieuses, un rez-de-chaussée entièrement dédié aux espaces de séjour, un niveau sous combles, servant de grenier et accessible via une trappe, ainsi qu'un garage au sous-sol;
 - l'habitabilité est conforme aux articles du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme et est de plus qualitative avec des circulations rationalisées et de grandes ouvertures vers l'extérieur permettant un apport en éclairage optimal;
 - l'ensemble du programme comporte des surfaces raisonnables pour une maison d'habitation pour une famille et comporte le strict nécessaire afin de limiter tout impact d'emprise ou d'imperméabilisation sur l'environnement;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - l'emprise et le gabarit de la construction s'intègrent totalement dans les dimensions limites fixées par le permis de lotir;
 - l'implantation de la construction dans le terrain est étudiée afin de ne prévoir aucune modification du niveau des terres, hormis dans les zones de constructions de la rampe et du bâtiment, et ce conformément au permis de lotir;
 - l'emprise est de 88,59m², ce qui permet au lot 2 de prévoir une emprise d'environ 160m², pour autant qu'il ne soit pas prévu de piscine et/ou autre constructions, telles que des poolhouses, qui participent également aux calculs de l'emprise de 250m² maximum pour l'ensemble des deux lots;
 - il s'agit d'un volume rectangulaire avec une toiture à versants et dont la façade avant est de type pignon;
 - ce volume et son implantation permet d'une part de maintenir de larges couloirs de passages entre les zones Natura 2000 par sa largeur faible, et d'autre part d'offrir un mitoyen suffisant à la future éventuelle construction sur le lot 2;
 - en plus de la terrasse sur plots au niveau du jardin, il est prévu un balcon en surplomb en façade arrière d'une surface de 6,14m², avec une largeur de 4,10m et une profondeur d'1,50m;
 - considérant que les terrasses en hauteur génère des vues et des nuisances sonores potentielles pour le voisinage et qu'il convient donc de limiter leur création, en particulier lorsqu'une terrasse est déjà prévue au niveau du jardin;
 - considérant cependant que la maison du lot de fond ne sera pas impacté par cette terrasse du fait de la déclivité du terrain et de la végétation importante du site ;
 - considérant que pour ces mêmes raisons, cette terrasse permet de profiter d'une vue exceptionnelle que n'offre pas la terrasse du rez-de-chaussée ;
 - considérant donc qu'une terrasse de dimension réduite ne permettant pas un usage permanent mais permettant néanmoins de profiter du cadre peut être envisagée;
 - considérant cependant que le lot 2 sera à terme bâti et que le balcon actuel ne respecte pas les distances requises par le code civil, celui-ci doit être située à au moins 1,90m de la limite mitoyenne afin de respecter le Code civil en matière de servitudes de vues;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :

- l'article B.9 du permis de lotir indiquait l'importance de joindre un plan au 1/200e en ce qui concerne les aménagements paysagers ;
- le plan d'implantation tel que présenté indique uniquement que l'arbre n°8 est déplacé, afin de le sortir de l'emplacement prévu pour l'accès carrossable;
- entre la demande de modification du permis de lotir et la présente demande, certains arbres n'apparaissent plus ou ne sont pas positionnés de la même manière, rendant l'analyse impossible, sur la pertinence d'abattages sans aucune replantation;
- par ailleurs, les haies de clôtures ne sont pas indiquées non plus alors que leur implantation avec essence prévue doit être soumise à l'analyse des différentes instances;
- par rapport à ce qui est indiqué :
 - Le déplacement de l'arbre suscite des réserves, considérant qu'il est rare qu'un arbre puisse y survivre;
 - Par ailleurs l'arbre 24 ou 25 maintenu est situé dans l'emprise du bâtiment, et ne pourra pas survivre ni au chantier ni à la construction en elle-même;
 - Bien que le permis de lotir autorise d'imperméabiliser l'accès carrossable, le projet d'une seule imperméabilisation au droit des roues avec le centre végétalisé, correspond aux volontés de limiter aux maximum les impacts sur la pleine terre;
 - L'accès piétonnier est constitué de pas japonais et le solde semble comporter de la pleine terre sans plus d'indication, qu'il y aurait lieu d'également fournir;
 - La terrasse d'une surface d'un peu plus de 13m², est prévue sur plots et peut être considérée comme semi perméable, pour autant qu'il ne doive pas être prévu de fondation ainsi qu'une chape en sable stabilisé pour résister au dénivelé;
- en matière environnementales :
 - l'évaluation appropriée des incidences modifiée et adaptée pour le permis d'urbanisme est jointe au dossier de demande et prend en compte la plupart des éléments essentiels pour limiter les impacts sur la zone Natura 2000;
 - dès lors, il est intégré au projet, la pose de nichoirs à chauves-souris et la volumétrie de forme allongée présentant une face la moins large possible en face du Kauwberg, permettant également le passage de la faune et la prolifération de la flore entre les deux sites Natura 2000;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - conformément au permis de lotir, le garage est prévu en sous-sol et pour un véhicule;
 - la rampe de garage est positionnée au droit du garage;
 - Ce dernier comporte suffisamment de place pour y prévoir également le stockage des vélos;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - il est prévu la pose d'une citerne de récupération des eaux pluviales d'une capacité de 33l/m² avec infiltration du trop-plein;
 - le projet indique une prise en charge partielle des eaux sur la parcelle ;
 - cependant, afin de respecter le Règlement Communal d'Urbanisme en matière de gestion des eaux pluviales, il y a lieu de préciser le dispositif d'infiltration et de stockage prévu afin de tendre vers une gestion complète des eaux sur la parcelle;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - les appareillages pour le double flux, sont situés au grenier;

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

- application de l'article 237§1er du CoBAT demande portant sur un bien situé zone de protection d'un bien classé, le site du Kauwberg (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci) :
 - le gabarit en hauteur et la forme allongée du rectangle, présentant une façade pignon vers le site classé du Kauwberg, permettent de limiter les impacts sur le site classé qui est également une zone Natura 2000 ;
 - le choix des matériaux, à savoir un bardage bois de teinte foncé avec des menuiseries et une sous-toiture en bois de teinte naturelle pour le volume hors sol et un socle cimenté pour le niveau de sous-sol, permet une bonne intégration dans son contexte ;
 - la teinte foncée du bois brûlé permet de garantir un meilleur vieillissement au vu du contexte fortement boisé du terrain en limitant les modifications de teintes dans le temps, les apparitions de coulées, etc. sur le bardage ;

- le bâtiment étant de plus situé fortement en recul de la rue et entouré de végétation, son impact visuel sera faible depuis l'espace public;

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

- Présenter un plan paysager au 1/200^{ème} reprenant les arbres à abattre et à replanter en indiquant leurs dimensions et espèces;
- Réduire les dimensions du balcon en respectant le code civil ;

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 d'informations supplémentaires et d'aménagements paysagers;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les impacts sur la parcelle, sur l'environnement et sur le site classé du Kauwberg, et la Zone Natura 2000 doivent être strictement limités;

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 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 14/05/2025
Objet n°10

Dossier 16-47881-2024 - Enquête n°077/25

Situation : Rue de la Magnanerie 20

Objet : mettre en conformité la terrasse et la piscine situées en façade arrière ainsi que les châssis et la porte de garage et isoler le bâtiment par l'extérieur (avec modification du parement)

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47881-2024 introduite en date du 10/12/2024;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité la terrasse et la piscine situées en façade arrière ainsi que les châssis et la porte de garage et isoler le bâtiment par l'extérieur (avec modification du parement) sur le bien sis rue de la Magnanerie 20;

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

Considérant que le bien se situe dans le périmètre du permis de lotir n° 109bis délivré le 16/01/1980 non périmé pour le lot sur lequel porte la demande et déroge à ce permis de lotir;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

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

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogations suivantes au permis de lotir n°109bis du 24-12-1979 :
 - non-respect de l'article n° A - 2. Implantation qui prescrit "Maximum de profondeur indiqué au plan. Minimum 9 mètres.", en ce que la terrasse construite en façade arrière au 1^{er} étage et l'escalier droit totalisent une profondeur de construction supérieure à la profondeur indiquée au plan pour le lot n°1 qui est de maximum 13 mètres par rapport à l'alignement à rue (pour la partie située vers le mitoyen de gauche);
 - non-respect de l'article n° A - 6. Corniches qui prescrit "Les façades seront surmontées d'une corniche avec une saillie comprise entre 0,30 et 0,50 mètres.", en ce qu'aucune corniche n'a été exécutée;
 - non-respect de l'article n° B - 1. Aménagement qui prescrit "Un tiers au moins de la surface de la zone de recul sera planté ou gazonné.", en ce que la zone de recul a entièrement été minéralisée (dallage);
- application de l'article 126§11,2 du CoBAT : demande de dérogation suivante à un règlement d'urbanisme pour un projet situé dans un permis de lotir :
 - 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;
 - 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 la profondeur de l'escalier droit vers le mitoyen de gauche est supérieure à 3 mètres par rapport au profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde (à savoir 3,80 mètres par rapport au n°18). Cependant, les travaux faisant l'objet de la dérogation à l'article 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme semblent avoir été réalisés dès l'origine de la construction et sont

déjà visibles sur les vues Bruciel datant de 1996, à savoir avant l'entrée en vigueur du RRU (en 1999). La demande d'octroi de dérogation précitée étant donc nulle et non avenue pour ce point;
Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/04/2025 au 24/04/2025 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 :

10/12/2024 : dépôt de la demande;
20/01/2025 : accusé de réception d'un dossier incomplet;
07/02/2025 : réception des compléments;
28/03/2025 : accusé de réception d'un dossier complet;
10/04/2025 au 24/04/2025 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;
14/05/2025 : 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 26/03/2024 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 se caractérise par un habitat semi-continu et continu, formé à la fois de petits immeubles de logements et de maisons unifamiliales mitoyennes à l'instar de celle sur laquelle porte la demande;
- Cette portion de la rue de la Magnanerie comprend essentiellement des maisons unifamiliales, de type bel-étage et de gabarit R+2+toiture;
- La maison sise au n°20, sur laquelle porte la demande :
 - est implantée partiellement à l'alignement pour sa partie gauche (comprenant le garage), dans le même plan que la façade avant du bien mitoyen de gauche sis au n°18;
 - est implantée partiellement en recul pour sa partie droite (comprenant la porte d'entrée), dans le même plan que la façade avant du bien mitoyen de droite sis au n°22;
 - présente une typologie de bel-étage avec les pièces de vie implantées au 1^{er} étage, avec un gabarit de R+2+toiture plate;
 - dispose d'un jardin situé au rez-de-chaussée à l'arrière et orienté plein Sud implanté un étage plus bas que les pièces de vie;
- La parcelle cadastrée Section G n°68 M 3, sur laquelle porte la demande, présente une superficie selon titre récent de 3a33ca (333 m²);
- La maison voisine de gauche (n°18) est implantée à l'alignement et présente un gabarit R+2+toiture plate;
- La maison voisine de droite (n°22) est implantée en recul et présente également un gabarit R+2+toiture plate;
- La maison d'habitation unifamiliale faisant l'objet de la présente demande est une construction issue du permis d'urbanisme n° 16-30254-1988, qui prévoyait en situation de droit :
 - rez-de-chaussée : garage (couvert) pour un véhicule, hall d'entrée, cage d'escalier centrale, chaufferie-buanderie avec accès au jardin en façade arrière, local accueillant un cabinet (institut soins de beauté) avec WC;
 - 1^{er} étage (bel-étage) : cage d'escalier centrale, vestiaire, salon en façade avant (avec balcon), cellier, cuisine et salle-à-manger en façade arrière avec terrasse extérieure attenante donnant accès au jardin situé en contrebas au moyen d'un escalier extérieur (positionné en oblique par rapport à la façade arrière);
 - 2^{ème} étage : cage d'escalier centrale, dégagement, WC, chambre n°1 en façade avant (avec balcon), salle-de-bain, chambre n°2 et chambre n°3 en façade arrière (avec salle de douche attenante);
 - toiture : le sommet de la cage d'escalier centrale est équipée d'une verrière;
 - les planchers situés de part et d'autre de la cage d'escalier, en partie avant et en partie arrière ne présentent pas les mêmes niveaux. Le rez-de-chaussée avant est situé 90 cm plus haut que le rez-de-chaussée arrière et les zones avant au droit des 1^{er} et 2^{ème} étages sont quant à elles situées 70 cm plus haut que les zones arrières;
 - la profondeur totale de la construction (depuis l'alignement à rue jusqu'au nu du plan de la façade arrière) est de 12,99 mètres suivant indication en plan (pour la partie située le long du profil mitoyen de droite);

- les matériaux en façade avant et en façade latérale (indiqués au droit de la légende) présentent des briques de parement en béton de teinte beige avec linteaux en briques sur chant, un balcon en béton peint en blanc, des colonnes en béton de teinte gris clair, des seuils de fenêtre en pierre de taille, des menuiseries extérieures en bois (méranti de teinte naturelle) avec vitrage clair, des briques de verre et des garde-corps métalliques de teinte foncée;
- la zone de cour et jardin est aménagée au moyen d'un gazon bordé d'une haie de charme;
- En situation existante de fait, le bien :
 - dispose d'une piscine d'une superficie de 22,57 m² (surface nette, hors margelle);
 - dispose d'une terrasse (n°1) située au rez-de-chaussée en façade arrière d'une superficie de 26,74 m²;
 - dispose d'une terrasse extérieure (n°2) située au 1^{er} étage en façade arrière de 12 m² (de superficie et de profondeur supérieures à la situation de droit) et d'un escalier extérieur droit menant au jardin, aménagé le long de la façade arrière le long du mitoyen de gauche (au lieu de l'escalier oblique prévu initialement au centre de la façade arrière);
 - dispose d'un cabanon de jardin (2,70 x 3,30m) d'une superficie de 8,91 m² - présent sur base des vues Bruciel depuis 1996;
 - présente une surface totale de cour et jardin de 228,74 m² dont une partie perméable de 137,07 m² soit un ratio de 0,60;
 - est équipé de châssis et de portes d'entrée et de garage en PVC de teinte blanc;

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

- la mise en conformité :
 - de la piscine et de ses aménagements périphériques;
 - de la terrasse sise au 1^{er} étage en façade arrière et de l'escalier droit extérieur menant au jardin situé en contrebas ;
 - des menuiseries extérieures et de la porte de garage en PVC blanc;
 - du cabanon de jardin ;
- l'isolation du bâtiment par l'extérieur (avec modification du parement);

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

- En situation projetée, le bien se présente comme suit :
 - rez-de-chaussée : garage (couvert) pour un véhicule (32,39 m²), hall d'entrée (6,54 m²), cage d'escalier centrale (5,32 m²), chaufferie-buanderie (11,05 m²) avec accès à une terrasse donnant sur le jardin en façade arrière, WC séparé (1,59 m²) et local accueillant un cabinet (institut soins de beauté) (18,21 m²);
 - 1^{er} étage (bel-étage) : cage d'escalier centrale, vestiaire (1,82 m²), salon en façade avant (33,60 m²) (avec balcon), cellier (5,13 m²), salle-à-manger (14,95 m²) et cuisine (10,98 m²) en façade arrière avec terrasse extérieure attenante donnant accès au jardin situé en contrebas au moyen d'un escalier extérieur droit (positionné le long du mitoyen de gauche);
 - 2^{ème} étage : cage d'escalier centrale, dégagement, WC (1,82 m²), chambre n°1 (18,30 m²) en façade avant (avec balcon), salle-de-bain (8,66 m²), chambre n°2 (10,84 m²) et chambre n°3 (11,38 m²) en façade arrière (avec salle de douche (4,57 m²) attenante);
 - toiture : le sommet de la cage d'escalier centrale est équipée d'une verrière;
 - les planchers situés de part et d'autre de la cage d'escalier, en partie avant et en partie arrière ne présentent pas les mêmes niveaux. Le rez-de-chaussée avant est situé 90 cm plus haut que le rez-de-chaussée arrière et les zones avant au droit des 1^{er} et 2^{ème} étages sont quant à elles situées 70 cm plus haut que les zones arrières;
 - la profondeur totale de la construction (depuis l'alignement jusqu'au nu du plan de la façade arrière) est de 12,99 mètres suivant indication en plan le long du profil mitoyen de droite;
 - les matériaux en façade avant et en façade latérale présentent des briques (briquettes sur isolation) de teinte gris clair avec linteaux en briques sur chant, un balcon en béton peint en blanc, des colonnes en béton peint en blanc, des seuils de fenêtre en aluminium blanc, des menuiseries extérieures en PVC blanc avec vitrage clair, une porte de garage sectionnelle en PVC blanc et des garde-corps métalliques de teinte foncée. Les baies latérales équipées à l'origine de briques de verre ont été comblées. Une nouvelle marquise présentant une saillie de 140 cm est installée au droit de la porte d'entrée;
 - les menuiseries extérieures en façade avant semblent avoir été remplacées entre octobre 2009 (bois peint en bleu) et octobre 2010 (PVC blanc) d'après les vues Google Street View;
 - la porte d'entrée existante en situation de fait (en PVC blanc présentant une partie vitrée en demi-lune - visible sur les photos jointes au dossier) semble être remplacée en situation projetée par un panneau plein lisse (en PVC blanc);

- la zone de cour et jardin ($\pm 229 \text{ m}^2$) est aménagée au moyen d'un gazon bordé d'une haie vive d'une hauteur de 2,10 mètres (le permis de lotir précise une hauteur maximum 1,50 mètres). Elle présente une piscine d'une superficie nette (hors margelles périphériques) de $22,57 \text{ m}^2$. La piscine, les margelles, la terrasse périphérique et la terrasse en façade arrière totalisent une surface de 83 m^2 . Le cabanon couvre une superficie de $8,91 \text{ m}^2$. Le cumul de la zone imperméable en zone de cour et jardin est donc de $91,91 \text{ m}^2$. La zone perméable est par déduction de 137 m^2 . Le ratio est de $137/229 = 0,60$;

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

- en matière de programme :
 - la maison conserve la nomenclature d'une habitation unifamiliale et ne suscite pas de remarque sur ce point;
- en matière d'esthétique, d'implantation et de gabarit :
 - la réalisation de la terrasse en façade arrière au 1er étage et de l'escalier droit menant au jardin situé en contrebas, dérogoit à l'article n° A - 2. Implantation du permis de lotir n°109bis du 24-12-1979 semblent avoir été érigés dès l'origine de la construction du bien (visibles sur les vues Bruciel datant de 1996). La situation dérogatoire et illicite de la terrasse préexistante depuis presque 30 ans peut être régularisée eu égard à la configuration des lieux et au faible impact sur les propriétés voisines. L'escalier tel qu'implanté de manière non autorisée ne permettait pas le respect des dispositions du Code civil en matière de vues droites vers le voisin mitoyen de gauche sis au n°18. Cependant, une haie dense existante plantée sur le fonds voisin (au n°18, le long de la mitoyenneté vers le bien faisant l'objet de la présente demande) assure actuellement le maintien d'une certaine forme d'intimité entre les 2 parcelles, notamment au droit de l'escalier extérieur menant au jardin situé en contrebas;
 - le projet d'isolation du bâtiment par l'extérieur (avec modification du parement) vise essentiellement à résoudre des problèmes d'infiltration d'eau identifiés au niveau des façades et des couvre-murs. Les causes de ces infiltrations ont été recherchées et sont a priori les suivantes : la coulisse n'est pas ventilée, les briques de béton utilisées pour le parement sont extrêmement poreuses, les couvre-murs sont mal jointoyés, différents défauts constructifs sont présents, notamment l'absence de membrane de drainage au-dessus des linteaux. L'adaptation du parement est donc rendue nécessaire. La mise en peinture ou l'enduisage des briques n'étant pas autorisés par les prescriptions du permis de lotir en vigueur, il est prévu le démontage de la brique de parement et son remplacement par une brique similaire en tranches collées sur une nouvelle isolation. Le complexe des façades existant mesure 31 cm d'épaisseur. Il sera remplacé par un complexe équivalent en épaisseur qui permettra de maintenir les alignements extérieurs de façades (bloc porteur : 14 cm, isolant : 14 cm, parement (briquettes collées) : $\pm 3 \text{ cm}$). La solution préconisée et finalement proposée en situation projetée permet d'allier tant les aspects techniques que le respect des prescriptions du permis de lotir en terme d'esthétique, ce qui peut donc s'envisager;
 - des panneaux solaires ont été installés en toiture plate entre 2012 et 2025, d'après les vues Bruciel. Ceux-ci ne sont pas visibles depuis l'espace public et ne suscitent pas de remarque ;
 - une goulotte en plastique (blanc) a été appliquée en façade latérale afin de relier les équipements techniques en toiture jusqu'aux équipements techniques situés dans le garage au rez-de-chaussée, il y aurait lieu d'intégrer le passage du câblage lors de la réfection du parement de la façade concernée;
 - le remplacement des châssis prévus initialement en mérianti par des châssis en PVC blanc n'est pas une démarche à encourager. Cependant, au vu de l'esthétique du bien et de l'absence de tout caractère patrimonial de celui-ci, l'utilisation de PVC peut être tolérée ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - la piscine, construite sans autorisation préalable par les propriétaires précédents, en zone de cour et jardins, présente une superficie de $22,57 \text{ m}^2$ (valeur nette - hors margelles périphériques). La construction de cette piscine semble avoir été réalisée entre 1996 et 2004, d'après les vues Bruciel, soit il y a au moins 20 ans. La construction des margelles, de la terrasse périphérique et de la terrasse en façade arrière au rez-de-chaussée semble avoir été réalisée entre 2004 et 2012, d'après les vues Bruciel. Etant donné l'imperméabilisation conséquente de la parcelle, il y aurait lieu de restituer au moins partiellement une partie de celle-ci en zone perméable;
 - le cabanon de jardin semble avoir été installé dès l'origine de la construction du bien (visible sur les vues Bruciel datant de 1996) et ne suscite pas de remarque ;
 - la zone de recul a entièrement été minéralisée par un dallage. Les indications en plan du permis d'urbanisme n° 16-30254-1988 précisait que le revêtement prévu était des « gravillons »;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :

- le bien se situe en zone d'accessibilité de type B;
- le garage existant est maintenu (et l'emplacement couvert) et ne suscite pas de remarque;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - la situation existante de droit présentait une surface perméable en zone de cour et jardin de 229 m². La situation existante de fait à mettre en conformité présente une surface perméable en zone de cour et jardin de 91,91 m². La réduction de la superficie perméable est donc de 137 m² (229 - 92m²). Cette réduction correspond donc à l'augmentation de la superficie imperméable de 137 m²;
 - la demande (de mise en conformité de la situation de fait) concerne donc l'augmentation de la superficie imperméable de plus de 30 m² (ici 137 m²), par rapport à la situation de droit. Cette configuration semble au moins dater de 2012 à savoir avant l'entrée en vigueur du Règlement Communal d'Urbanisme relatif à la gestion des eaux de pluie approuvé en 2016. Cependant, eu égard au contexte actuel, il y aurait lieu de tendre vers l'application de celui-ci concernant la gestion des eaux de pluie;
 - la demande est muette quant aux, informations relatives au réseau d'égouttage et de pluie et devrait être complétée sur ce point, notamment concernant la piscine;
- en matière de Performance Energétique des Bâtiments :
 - en plus de solutionner les problèmes d'infiltration au niveau des façades, l'isolation envisagée du bâtiment par l'extérieur (avec modification du parement) améliorera considérablement la performance énergétique du bâtiment, ce qui est une démarche à encourager. La pose de l'isolation respecte les alignements extérieurs des façades et n'engendre pas de dérogation à l'implantation pour ce point spécifique, ce qui ne suscite donc pas de remarque;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - il apparaît sur les photographies jointes au dossier que 2 pompes à chaleur ont été installées en façade arrière au niveau du rez-de-chaussée sans que les plans ni les documents fournis n'en fassent mention. Il y a lieu de vérifier si celle-ci sont dispensées de demande de permis d'urbanisme (article 33/2 de l'Arrêté de « Minime Importance ») et si elles nécessitent l'obtention d'un permis d'environnement éventuel;

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

- En ce qui concerne les motifs d'enquête :
 - application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogations suivantes au permis de lotir n°109 bis du 24-12-1979 :
 - non-respect de l'article n° A - 2. Implantation qui prescrit "Maximum de profondeur indiqué au plan. Minimum 9 mètres.", en ce que la terrasse construite en façade arrière au 1^{er} étage et l'escalier droit totalisent une profondeur de construction supérieure à la profondeur indiquée au plan pour le lot n°1 qui est de maximum 13 mètres par rapport à l'alignement à rue (pour la partie située vers le mitoyen de gauche);
 - cette disposition date de l'origine de la construction et ne suscite pas de remarque sur ce point ;
 - non-respect de l'article n° A - 6. Corniches qui prescrit "Les façades seront surmontées d'une corniche avec une saillie comprise entre 0,30 et 0,50 mètres.", en ce qu'aucune corniche n'a été exécutée;
 - cette configuration date de l'origine de la construction et ne suscite pas de remarque sur ce point, la dérogation pouvant être octroyée;
 - non-respect de l'article n° B - 1. Aménagement qui prescrit "Un tiers au moins de la surface de la zone de recul sera planté ou gazonné.", en ce que la zone de recul a entièrement été minéralisée;
 - cette disposition ne se conforme ni au permis de lotir ni aux indications mentionnées au droit du permis d'urbanisme et se doit d'être ajustée;

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

- re-perméabiliser une partie de la zone de cour et jardin par la suppression de la terrasse périphérique jouxtant immédiatement la piscine (la piscine, les margelles et la terrasse longeant directement la façade pouvant être maintenues) ;
- redéfinir localement une portion de surface perméable au droit de la zone de recul à l'avant (au niveau de l'accès piéton à l'habitation) sur au minimum 1/3 de la surface concernée;
- compléter les plans en intégrant le réseau d'égouttage et de pluie, notamment concernant le rejet du trop-plein de la piscine et tendre à se conformer au Règlement Communal d'Urbanisme relatif à la gestion des eaux de pluie;
- intégrer le passage du câblage au droit de la façade latérale lors de la réfection du parement et supprimer la goulotte apparente en PVC;

- vérifier si les pompes à chaleur sont dispensées de demande de permis d'urbanisme (article 33/2 de l'Arrêté de « Minime Importance ») et si elles nécessitent l'obtention d'un permis d'environnement éventuel, le cas échéant joindre les informations requises et en fournir la preuve ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme global n'est pas modifié;
- 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 qu'il y a lieu de redéfinir des portions de zones perméables ;

et :

- de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que le respect de l'article n° B - 1. "Aménagement" doit être respecté par la re-perméabilisation d'une partie de la zone de recul;

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

Avis FAVORABLE unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au permis de lotir pour les articles n° A - 2. et n° A - 6. - et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 126/1 ou 191 du CoBAT. La dérogation à l'article n° B - 1. du permis de lotir n'étant pas octroyée.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
Séance du 14/05/2025
Objet n°11

Dossier 16-47802-2024 - Enquête n°080/25

Situation : Chaussée d'Alseberg 926

Objet : mettre en conformité les modifications au niveau de la devanture, la couverture du jardin et le changement d'utilisation d'un commerce de traiteur vers un commerce de traiteur avec places assises (de type HoReCa) ainsi que divers aménagements intérieurs structurels et non structurels

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47802-2024 introduite en date du 21/10/2024;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à modifier la devanture et les châssis de la façade avant, couvrir (en partie) la cour arrière, changer l'utilisation de la surface commerciale en espace de type HoReCa (uniquement "plats à emporter") et poser un conduit de hotte de cuisine sur le bien sis chaussée d'Alseberg 926;

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

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 GÉNÉRALE;

Considérant que la demande est régie par l'article 36 du Titre VI du Règlement Régional d'Urbanisme et s'y conforme

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

que la demande est régie par les articles du RCU et y déroge au RCU en matière de :

- Article 8 - Aspect de la façade au rez-de-chaussée;
- Article 14 - Eléments accrochés à la façade;
- Article 15- Installations techniques et cheminées;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

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

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°4 - profondeur qui prescrit "ne pas dépasser une profondeur égale aux trois quarts de la profondeur du terrain mesurée, hors zone de recul, dans l'axe médian du terrain", en ce que la couverture partielle du jardin, induit une profondeur dépassant cette mesure;
 - 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 la zone de jardin a été supprimée au profit d'une extension du bâtiment et le solde a été imperméabilisé;
- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogations au Règlement communal d'urbanisme relatif aux enseignes et à l'embellissement des noyaux commerciaux, approuvé par le Conseil communal le 26/05/2011, en vigueur depuis le 11/10/2012, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°8 - Aspect du rez-de-chaussée qui prescrit "§5 – la fermeture des devantures commerciales devant les vitrines peut se faire au moyen d'un volet ajouré, laissant passer la vue pendant la fermeture du commerce", en ce qu'un volet extérieur a été installé en 2019;
 - non-respect de l'article n°14 - Eléments accrochés à la façade qui prescrit "les éléments accrochés de manière permanente à la façade, tels que les drapeaux, les banderoles, les ballons ou tout autre objet divers, sont interdits", en ce qu'un volet extérieur a été installé en 2019;

- non-respect de l'article n°15 - Installations techniques et cheminées qui prescrit "§2 - les exutoires des cheminées, conduits d'évacuation de gaz, fumées ou vapeur, saturées ou non, se situent au-dessus du faite pour les toitures en pentes. §4 - et si débouchent d'une annexe à un bâtiment principal, doivent rejoindre la façade arrière du bâtiment principal", en ce que le conduit d'évacuation de la hotte, sort depuis l'annexe, jusqu'à la hauteur du faite du n° 928, sans rejoindre la façade arrière du n° 926;
- 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 10/04/2025 au 24/04/2025 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

Considérant que la demande déroge également aux articles n° 3§1 et §2 et n° 4 du Titre II du règlement régional d'urbanisme, ces dérogations n'étant pas soumises aux mesures particulières de publicité;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

21/10/2024 : dépôt de la demande;

04/12/2024 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

07/03/2025 : réception des compléments;

28/03/2025 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;

10/04/2025 au 24/04/2025 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

14/05/2025 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

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

- l'avis du Service de l'Environnement sollicité en date du 28/03/2025 et sera rendu en cours de procédure;
- l'avis du service Economie et Commerce sollicité en date du 28/03/2025 et sera rendu en cours de procédure;

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 28/03/2025;

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 se caractérise par un noyau commercial de quartier aux alentours de la gare de Calevoet, dont les commerces sont implantés au rez-de-chaussée de petits immeubles de rapport;
- Cet ilot triangulaire entre la chaussée d'Alseberg, la rue du Coq et la rue des poussins, est densément bâti, avec plusieurs parcelles entièrement bâties;
- La parcelle, concernée par la demande, est située à proximité de l'angle entre la chaussée d'Alseberg et la rue des Poussins;
- Cet immeuble mixte de commerce avec un logement unifamilial a été bâtie à l'alignement et en mitoyenneté et comporte un gabarit R + 1 + toiture à versants ainsi, qu'en situation de droit, une annexe au bâtiment principal sur un seul niveau et une zone de jardin de 13m²;
- En situation de fait, une surface commerciale a été maintenue et avec un logement de fonction, non accessible de manière privative et différenciée de l'entrée du commerce;
- La façade a été modifiée dans les années 1930 et dans les années 1960, suite aux octrois des permis d'urbanisme suivants, n° 16-7823-1933 et n° 16-25612-1968;
- La situation de droit au niveau de la façade, se compose d'une devanture avec des menuiseries en aluminium de teinte dorée, un encadrement sur tout le niveau du rez-de-chaussée, en moellons de teinte grise et l'étage est revêtu d'un parement en briques de ton rouge et un châssis unique (suite à la modification octroyée par le dernier permis d'urbanisme) en aluminium de même teinte que la devanture et division tripartite composée de deux châssis fixes et un ouvrant plus large;
- Le commerce était occupé par un commerce, une pharmacie, dont l'enseigne parallèle se composait d'un lettrage découpé avec un tubage lumineux typique des années 1960, ainsi qu'une enseigne perpendiculaire d'annonce typique pour les pharmacies;
- Suivant le reportage photographique de Bruciel, entre aout 2014 et mai 2017, les menuiseries de la devanture et du châssis de l'étage ont été remplacés par du PVC de ton blanc, avec modification des divisions en tripartite de mêmes largeurs pour l'étage et avec l'ajout d'une allège en panneaux PVC plein, de ton blanc, pour la devanture, et ce en même temps que la pose d'une descente d'eau pluviale raccordée

directement dans le trottoir et la pose d'une enseigne parallèle avec un boîtier électrique pour l'éclairage, pour le commerce actuel, demandeur de la mise en conformité;

- La zone de cour et jardin a été couverte au profit d'une zone de stockage, en situation de fait, après 2012 suivant le reportage photographique Bruciel, en maintenant, en fond de parcelle à gauche, un petit espace de cour de 2,90m, imperméabilisant de ce fait, l'ensemble de la parcelle;
- Le logement a été étendu au niveau des combles;
- La maison mitoyenne de gauche, n°924, est de même hauteur, et les corniches sont alignées. En façade, les châssis ont également été remplacés par du PVC de ton blanc, en situation de fait. Le bâtiment principal est de même profondeur et elle comporte en about une annexe qui relie le bâtiment de la rue des Poussins. La parcelle est totalement imperméabilisée;
- L'immeuble mixte de commerce au rez-de-chaussée et logements à l'étage, à droite, n°928, est plus haute, plus profonde et comporte un gabarit plus important ainsi qu'une annexe arrière sur deux niveaux le long de la mitoyenneté entre les deux parcelles. Le jardin est plus profond et végétalisé;

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

- La mise en conformité des éléments suivants :
 - Le remplacement des menuiseries de la devanture et de la baie de l'étage, en aluminium de teinte dorée, par des châssis en PVC blancs, avec une allège en panneau plein en PVC;
 - La pose d'éléments décoratifs en façade avant;
 - La pose d'une enseigne au-dessus de la devanture, avec système d'éclairage;
 - La construction d'une annexe supplémentaire;
 - L'imperméabilisation totale de la parcelle;
 - Le changement d'utilisation de la surface commerciale, vers une un traiteur avec places assises, et y compris le réaménagement de l'entrée, avec la création d'un sas, avec un passe-paquet;
 - Le réaménagement du logement de fonction, avec extension de la surface habitable, au niveau des combles et création d'un escalier avec une trémie, pour l'accès;

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

- Cette situation de fait, est postérieure à l'achat de l'immeuble par le demandeur, à savoir 2015, autant suivant l'attestation de vente que suivant les reportages photographiques disponibles sur Google Street View;
- Il ne peut s'agir d'une demande de régularisation simplifiée en application de l'article 330,§3 du CoBAT, considérant que l'ensemble des travaux en infraction ont été réalisés, après le 1^{er} janvier 2000;
- Parmi les travaux, avant 2017, la construction de l'annexe sur la surface du jardin, a servi à créer une zone de stockage en about de la cuisine existante, la cuisine a été aménagée, pour correspondre aux besoins d'un traiteur, avec l'installation d'une hotte et la pose d'une cheminée d'évacuation, qui court le long du pignon de l'immeuble mitoyen de droite, n°928;
- L'affectation commerciale a été conservée mais pour les besoins commerciaux, des places assises, avec consommation sur place ont été installées, modifiant de ce fait, l'utilisation de la surface commerciale;
- La construction de l'annexe a induit deux dérogations par rapport au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en ce qui concerne la profondeur et le maintien d'une surface perméable;
- Le petit espace extérieur maintenu, a été totalement imperméabilisé;
- En l'état, sur une surface inférieure à 3m² et entourée de murs, il ne pourra jamais être prévu la moindre mise en pleine terre avec une proposition de végétalisation, ce qui est regrettable;
- En ce qui concerne les modifications en façade avant :
 - Au regard de la typologie proposée dans les années 1960, pour cette façade d'une ancienne habitation de type ouvrière, il est regrettable que les châssis en aluminium de ton doré et la typologie de l'enseigne, composée uniquement de lettres découpées, aient été supprimés au profit d'une devanture en PVC de ton blanc, avec allège fixe, et d'un châssis au niveau de la baie de l'étage, avec des divisions grossières en tripartite, sans respect des séquences;
 - La finesse de l'aluminium, permettant un équilibre des proportions au niveau de cette façade;
 - De cette façade, il ne reste que le soubassement en moellon rehaussé par une façade en brique de ton rouge, sans intérêt patrimonial et/ou typologique, et d'autant plus encore dévalorisé par des châssis épais avec allèges pleins, sans respect des divisions et par une enseigne surdimensionnée avec des teintes peu intégrées dans le contexte de cet axe structurant de la Commune;
 - Une descente d'eau pluviale a été installée et se raccorde directement dans le trottoir, ce qui est interdit;
 - Les plans de la situation de droit, transmis dans le cadre de la présente demande de permis, indiquent erronément, la présence de cette descente d'eau pluviale, alors qu'elle a été installée entre 2014 et 2017, à l'instar des autres infractions;

- Ces maisons anciennes, comportaient, toutes, à l'époque, une descente d'eau pluviale en façade arrière avec reprise de eaux de la corniche en façade avant, via un passage dans les combles;
- La descente a dû être modifiée, suite à la construction de l'annexe et l'aménagement des combles;
- L'ensemble des modifications effectuées ne sont pas acceptables et doivent être pour la plupart démontées et remises en pristin état;
- En ce qui concerne le logement existant et modifié :
 - Le logement est existant en situation de droit et dépend du commerce, ne formant qu'une seule entité et ne peut en aucun cas être loué séparément du commerce, en raison de l'unique accès depuis la surface commerciale;
 - Le premier étage, comportait initialement tout le logement et répondait à une typologie de studio;
 - Ce logement a été étendu au niveau des combles, avec un placement d'escalier dans la continuité de celui menant du rez-de-chaussée au 1^{er} étage, et débouche à une hauteur libre du pan de la toiture, à environ 1,50m;
 - Les combles ont été aménagés en espace de chambre, ne comportant pas 2,30m sur au moins 50% de la surface et une salle-de-douche a également été aménagée dans cet espace, réduisant davantage l'espace disponible pour créer une chambre devant comporter au moins 14m², ce qui n'est pas le cas;
 - Considérant que ce logement ne présentait que peu de qualités d'habitabilité en situation de droit, un nouvel aménagement avec éventuellement des extensions, aurait permis d'améliorer une situation préexistante de logement attaché au commerce, alors que ce qui a été réalisé, propose une surface supplémentaire qui ne peut être réellement aménageable et n'apporte pas davantage de qualité au logement;

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

- dérogation à l'art.4 et dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (profondeur de la construction et maintien d'une zone perméable) :
 - bien qu'il puisse être compréhensible, l'agrandissement de la surface commerciale, afin de disposer d'une zone de stockage, cet agrandissement ne peut en aucun cas, se faire au détriment de d'une surface en pleine terre, permettant l'infiltration des eaux pluviales, et d'autant plus au sein d'un ilot trop densément bâti et souvent en situation non licite;
 - au regard des volontés écologiques actuelles, et de solutions urgentes à proposer, par rapport aux changements climatiques, un bâti sur la totalité de la profondeur d'une parcelle, et imperméabilisant, cette dernière, de 95%, ne peut être acceptable;
 - une zone de stockage, moyennant la réglementation de l'AFSCA, peut être située au niveau du sous-sol, considérant que ce niveau ne doit pas comporter un accès privatif pour le logement, puisque celui-ci est relié directement au commerce;
 - et dès lors, il y a lieu de remettre en pristin état, en supprimant l'annexe en infraction et en restituant une zone de pleine terre, avec un aménagement paysager;
 - par ailleurs, il est à considérer, que cet espace de jardin, ne peut servir à des fins commerciales, dans le respect de la quiétude du voisinage;
- dérogations au Règlement communal d'urbanisme relatif aux enseignes et à l'embellissement des noyaux commerciaux, approuvé par le Conseil communal le 26/05/2011, en vigueur depuis le 11/10/2012, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°8 - Aspect du rez-de-chaussée et non-respect de l'article n°14 - Eléments accrochés à la façade :
 - Bien qu'inesthétique et ne rentrant pas dans le cadre de la revalorisation des noyaux commerciaux, visé par le Règlement Communal d'Urbanisme en matière d'enseignes, l'enseigne parallèle rentre dans le cadre de cette réglementation, en ce qui concerne les dimensions;
 - Cependant, il y a lieu d'éviter de la rendre lumineuse et de supprimer tout boîtier électrique visible au niveau de la devanture;
 - Le volet installé en 2019, avec un caisson dépassant la façade avant et la devanture, et dont la fermeture se fait au droit de la limite de parcelle, à l'alignement, ne respecte pas d'une part le Règlement communal d'Urbanisme, en ce qu'il ne permet pas la vue sur la vitrine commerciale et d'autre part, défigure la façade, à l'instar de l'actuelle enseigne, en supprimant toute lecture de la typologie proposée dans les années 1960;
 - L'ancien volet supprimé, était positionné de manière plus judicieuse, au droit de la devanture et de la porte d'entrée du commerce, et cet emplacement doit être restitué, dans l'éventualité d'une volonté

de maintenir un système de volet, et ce dernier doit répondre aux dispositions de la réglementation et permettre la visibilité sur la devanture, une fois fermé, par exemple, de type grillage;

- Les lampions, en guise d'enseigne perpendiculaire, ne sont pas autorisés par le Règlement Communal d'Urbanisme, considérant que cet élément s'apparente davantage aux éléments visés par l'article n°14;
- Cependant, cet élément, constitue en effet, un appel, à l'instar d'une enseigne perpendiculaire, et pour autant, que ces lampions, soient en matériaux pérennes, entretenus et qu'ils s'accordent avec une éventuelle enseigne parallèle, composée uniquement de lettrages découpés, permettant le respect de la lecture du soubassement en moellons et dans le respect de l'ensemble de l'immeuble, ils peuvent être envisagés;
- non-respect de l'article n°15 - Installations techniques et cheminées :
 - cette évacuation des fumées de la hotte, débouche de la cuisine, située dans l'annexe existante de droit, et court le long du pignon de l'immeuble mitoyen de droite et dépasse le pan de toiture de 2,34m;
 - bien que cette dernière propose une hauteur limitant les impacts pour les logements situés dans l'immeuble mitoyen, elle ne répond pas à la réglementation, et devrait rejoindre la façade arrière de l'immeuble concerné par la demande;
 - cette situation doit être modifiée, en proposant soit, de rejoindre le corps de cheminée existant, soit de courir le long du pan arrière de la toiture et remonter jusqu'à au-delà 1m du faîte du n° 298 et dans tous les cas de figure, s'intégrer davantage en proposant un caisson en brique ou de teinte similaire à la brique;
- 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 :
 - Au regard des affectations du PRAS, ce tronçon de la chaussée d'Alseberg n'est pas situé en liseré de noyaux commerciaux, et en zone d'habitation;
 - Il doit être, dès lors, considéré que la fonction commerciale est secondaire par rapport à la fonction d'habitation et que la première ne peut nuire à la seconde;
 - Le Règlement communal d'Urbanisme, vise justement la préservation des qualités de la fonction résidentielle, d'où la nécessité de mesures particulières de publicité;
 - La situation de fait, du commerce actuel, de service traiteur avec places assises pour consommation sur place, a induit l'aménagement d'équipements, adaptés pour une cuisine professionnelle, dont une hotte qui ne s'apparente pas à une hotte domestique, et ce avec une cheminée, positionnée de manière peu judicieuse, avec les nuisances inhérentes, de bruit et d'odeurs;
 - La modification de l'utilisation de l'espace, a également induit la création d'un sas pour dissocier le service traiteur et livraisons, des consommateurs sur place, induisant, par rapport à la sécurité visée par les normes du SIAMU, sur la notion de fuite, et d'autant plus, suite à la couverture de la cour, ne permettant aucune zone d'attente;
 - Bien qu'un commerce de type traiteur, puisse être acceptable, une affectation de type HoReCa avec consommation sur place, ne répond pas au bon aménagement des lieux, au regard des aménagements spécifiques, d'une cuisine davantage sollicitée, nécessitant des systèmes d'évacuation des fumées de cuisine, au sein d'une parcelle, à proximité d'un angle et des grandes promiscuités entre constructions comportant du logement;

En guise de conclusion :

Considérant l'impact de l'ensemble des modifications en situation de fait, ont induit diverses nuisances, tant par rapport à la typologie de la bâtisse, qu'aux qualités de perméabilité d'une parcelle au sein d'un ilot déjà fortement bâti, ainsi qu'aux qualités d'habitabilité des riverains, qu'elles soient visuelles, sonores ou olfactives. La mise en conformité ne peut être acceptable et il y a lieu de remettre l'ensemble de l'immeuble et de son jardin, en pristin état ou introduire une nouvelle demande de permis d'urbanisme proposant une alternative, se rapprochant de la situation de droit. Et ce, afin de garantir une surface optimale de pleine terre, de restituer les qualités de la façade avant, au niveau des menuiseries, des teintes et des divisions, de proposer un logement qualitatif et de se conformer aux articles du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, dans l'éventualité d'une volonté de modifier la situation par rapport à la situation de droit, ainsi que de limiter les dispositifs d'enseignes à un simple lettrage découpé, dans le respect du support du soubassement,

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 14/05/2025

Objet n°12

Dossier 16-47925-2025 - Enquête n°079/25

Situation : Rue du Melkriek 94-96

Objet : mettre en conformité le nombre et la répartition des logements au sein d'un immeuble à appartements (15 au lieu de 10), la profondeur de la rampe de garage (à droite de l'immeuble, sur toute la profondeur de la parcelle) et l'installation d'une sortie d'évacuation de gaz brûlés (en façade à rue au rez-de-chaussée)

AVIS

La Commission de concertation décide de reporter son Avis à la séance du 21 mai 2025.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
Séance du 14/05/2025
Objet n°13

Dossier 16-47874-2024 - Enquête n°073/25

Situation : Avenue Winston Churchill 133

Objet : mettre en conformité des aménagements intérieurs, aménager la zone de recul et construire une lucarne en façade arrière

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47874-2024 introduite en date du 05/12/2024;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité des aménagements intérieurs, aménager la zone de recul et construire une lucarne en façade arrière sur le bien sis avenue Winston Churchill 133;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en espaces structurants, zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), 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°11 qui prescrit "Aménagement et entretien des zones de recul ", en ce que la zone de recul est totalement imperméabilisée et qu'un emplacement de parking non couvert est prévu;
 - non-respect de l'article n°6 §3 qui prescrit "la toiture" en ce qu'une pompe à chaleur est prévue au dernier étage ;

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

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

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 10/04/2025 au 24/04/2025 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 :

05/12/2024 : dépôt de la demande;

16/01/2025 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

03/02/2025 : réception des compléments;

28/03/2025 : accusé de réception d'un dossier complet;

10/04/2025 au 24/04/2025 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

14/05/2025 : 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 est un quartier mixte de fonctions;
- Dans ce quartier, l'avenue Winston Churchill est un axe structurant de grande largeur composé en son centre d'une bande végétale accueillant les voies de trams;
- La maison n°133 sur laquelle porte la demande est une maison bourgeoise mitoyenne datant de 1923 présentant un style « éclectisme tardif ». Elle présente un gabarit R+2+T. Sa typologie architecturale se compose d'un parement en pierre de ton gris et beige clair, d'un soubassement en pierre bleue, de

menuiseries en bois de ton brun, de seuils en pierre bleue, de 2 lucarnes en façade avant, d'une loggia, d'un balcon avec garde-corps en fer forgé et d'une toiture en tuile de ton noir. Les baies sont cintrées;

- La maison, a subi une transformation intérieure n'ayant pas fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme :
 - Suppression d'un escalier jouxtant l'arrière cuisine qui a été modifiée en chambre;
- La parcelle sur laquelle porte la demande se compose d'une zone de recul et d'un jardin;
- La zone de recul a été transformée en zone de parking et a été complètement imperméabilisée sans avoir fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme. La clôture à l'alignement a été supprimée sans l'obtention d'un permis également;
- La maison de droite (n°131) est une construction présentant les mêmes caractéristiques d'implantation. Elle présente un gabarit R+3+T. Sa typologie se compose d'un parement en briques aux étages et de pierre au niveau du rez-de-chaussée, d'un loggia avec balcon et de châssis et portes de ton blanc;
- La construction de gauche (n°135) est une construction d'about accueillant un hôtel. Elle présente une typologie architecturale singulière;

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

- La construction d'une lucarne en zinc gris en façade arrière avec l'aménagement d'une terrasse attenante;
- L'aménagement des combles en espace habitable;
- Le réaménagement de la zone de recul en vue d'y aménager 2 emplacements voiture;
- La mise en conformité de la suppression d'un escalier jouxtant l'arrière cuisine qui a été modifiée en chambre;
- L'installation d'une pompe en chaleur au dernier étage ;

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

- Le programme de l'habitation est légèrement modifié par l'aménagement d'une chambre supplémentaire au rez-de-chaussée et par l'aménagement d'une salle télé dans les combles;
- Le gabarit de la maison est inchangé;
- La zone de recul est modifiée par l'aménagement de 2 emplacements parking et par l'installation d'une clôture en fer forgé noir à l'alignement d'une hauteur d'1,25 m;

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

- Considérant que la maison présente des caractéristiques patrimoniales qualitatives qui ont été préservées en grande partie aujourd'hui;
- Considérant que l'aménagement intérieur de cette maison est principalement préservé et que seuls l'escalier et l'arrière cuisine attenante ont été modifiés sans que cela ne porte préjudice au fonctionnement interne de l'habitation;
- Considérant que la situation de droit ne reprend pas les aménagements du 2^{ème} étage et des combles;
- Considérant, dès lors, que la situation de fait de ces étages constitue la situation de droit;
- Considérant que la construction d'une lucarne en façade arrière permet l'aménagement des combles en espace habitable et augmente le confort de l'habitation;
- Considérant que la construction d'une lucarne arrière non visible depuis l'espace public et de dimensions raisonnables (moins de 2/3 de la largeur de la façade) ne porte pas préjudice à la typologie architecturale de cette habitation;
- Considérant que l'utilisation du zinc pour la lucarne en toiture est cohérente par rapport au performance de dilatation de ce matériau;
- Considérant que la maison bénéficie d'un vaste jardin et d'une terrasse située au bel étage;
- Considérant que l'aménagement d'une seconde terrasse au dernier étage génère un effet mirador non acceptable dans la mesure où cela impacte les parcelles voisines;
- Considérant qu'il s'agit d'une nouvelle terrasse qui ne se justifie pas pour cette maison unifamiliale qui bénéficie déjà d'espaces extérieurs;
- Considérant que l'aménagement de la zone de recul en zone de stationnement réduit la lisibilité de la façade principale de la maison, ne participe pas à l'embellissement de l'avenue Winston Churchill et ne s'inscrit pas dans les objectifs de développement durable au niveau communal et régional;
- Considérant que l'imperméabilisation presque complète de la zone de recul n'est pas acceptable;
- Considérant que l'installation d'une clôture ajourée en fer forgé noir tend à se rapprocher du plan d'origine;
- Considérant que sa hauteur permet une lecture aisée de la façade;
- Considérant que si les emplacements de parking ne sont pas acceptables, des clôtures amovibles ne sont pas acceptables également;
- Considérant qu'une pompe à chaleur est envisageable en façade arrière mais le projet ne prévoit pas de caisson acoustique ce qui génère un impact sur les voisins ;

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.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul) :
 - L'imperméabilisation presque complète de la zone de recul et l'aménagement de 2 emplacements parking ne sont pas acceptables dans la mesure où cela porte atteinte à l'aspect de l'avenue, à la valeur patrimoniale du bien et au développement durable;
 - De plus, cela ne se justifie pas au regard de la localisation de la maison proche des transports en commun et dans la mesure où la maison bénéficie déjà d'un garage;
- dérogation à l'art. 6 §3 qui prescrit "la toiture"
 - La pompe à chaleur prévue au dernier étage s'envisage dans la mesure où elle se situe sur la toiture plate en façade arrière ;
 - Toutefois, l'absence de caisson acoustique ne permet pas de garantir l'absence d'impact sur les voisins;

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

- En ce qui concerne le motif d'avis de la Commission de concertation, application de l'art. 207 §3 du CoBAT (bien à l'inventaire) et application de la prescription particulière 21 du PRAS (modification visible depuis les espaces publics) :
 - Le projet préserve l'entièreté de la façade avant et ne prévoit une lucarne qu'en façade arrière la rendant non visible depuis l'espace public et dont les proportions ne portent pas atteinte à la typologie architecturale de l'habitation;
 - Toutefois, l'aménagement d'emplacements de stationnement en zone de recul nuit aux perspectives de l'avenue Winston Churchill et nuit à la lecture de la façade avant du bien ce qui n'est pas acceptable,
 - La clôture ajourée et en fer forgé noir tend à respecter le plan d'origine. Toutefois, les portails de grandes largeurs ne donnent pas une dimension piétonne à cette zone et offre un accès aisé aux voitures ce qui n'est pas acceptable;

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

- Supprimer les emplacements parking en zone de recul et augmenter la surface de pleine terre de cette zone;
- Prévoir un portail piéton en lieu et place d'un portail donnant accès à la porte d'entrée;
- Prévoir un portail s'inspirant des grilles latérales encore en place (soubassement en pierre bleue et grilles en fer forgé) ;
- Supprimer la terrasse du dernier étage et la rendre non accessible;
- Prévoir un caisson acoustique pour la pompe à chaleur ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que la construction d'une lucarne, les modifications intérieures et l'aménagement des combles ne sont pas remis en cause;
- d'être accessoires en ce qu'elles visent uniquement la zone de recul, la terrasse du dernier étage et la pompe à chaleur;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite;
- de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que la zone de recul ne peut être transformée en parking;

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
Séance du 14/05/2025
Objet n°14

Dossier 16-47835-2024 - Enquête n°072/25

Situation : Chaussée de Saint-Job 133

Objet : mettre en conformité une situation de fait, au niveau du logement du 2^{ème} étage, étendu au niveau des combles, construire de nouvelles lucarnes et isoler les façades et la toiture par l'extérieur

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47835-2024 introduite en date du 13/11/2024;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité une situation de fait, au niveau du logement du 2^{ème} étage, étendu au niveau des combles, construire de nouvelles lucarnes et isoler les façades et la toiture par l'extérieur sur le bien sis chaussée de Saint-Job 133;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n° 10 bis - "CHAUSSEE DE ST.-JOB" (AGRBC 1993-05-13) et y déroge ;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

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

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

- application de l'article 126§11,1^o du CoBAT : demande de dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect de l'article n°3.1.5 Toitures qui prescrit "Les lucarnes sont autorisées. Elles ont une largeur de maximum 1,50m et l'espace entre les lucarnes ainsi que la limite mitoyenne, est de maximum 1m. Elles sont couvertes d'une toiture en pente", en ce que les deux lucarnes dépassent cette mesure;
 - application de l'article 126§11,2 du CoBAT : demande de dérogation suivante à un règlement d'urbanisme pour un projet situé dans un PPAS :
 - non-respect de l'article n°6 - Hauteur et lucarnes du Titre I du RRU qui prescrit "ne pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës des constructions de référence et la largeur totale des lucarnes ne peut dépasser les 2/3 de la largeur de la façade", en ce que l'isolation de la toiture par l'extérieur induit un rehaussement dépassant et en ce que la lucarne en façade avant dépasse cette mesure;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/04/2025 au 24/04/2025 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- nombre d'emplacements de parking en adéquation avec le nombre de logements, et ce, autorisé par la Région, alors que depuis des nouveaux logements se sont créés;
- au 133, c'est une société qui génère beaucoup de trafic et d'emplacements de parkings en permanence occupés;
- lors de la construction du mail vert, la région a autorisé la construction d'un nombre d'emplacements de parking en fonction des habitations de l'époque. Depuis une nouvelle construction de 3 habitations supplémentaires a été autorisée (donc plus de voitures). Le 133, étant occupé par une société, génère déjà un nombre de voiture beaucoup plus important qu'une habitation privée. Si la capacité de cette maison est encore augmentée, il faudrait prévoir des emplacements de parking supplémentaires sur ce mail vert, ou tout au moins y donner la priorité aux riverains;

Considérant que la demande déroge à l'article 3 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qui concerne l'alignement, considérant qu'au regard de l'article 21/2 de l'arrêté de minime importance, le dépassement de l'alignement, inférieur ou égal à 14cm, ne nécessite pas l'avis du Fonctionnaire Délégué;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

13/11/2024 : dépôt de la demande;

24/12/2024 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

14/02/2025 : réception des compléments;

28/03/2025 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;

10/04/2025 au 24/04/2025 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

14/05/2025 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

Vu l'avis de l'instance interne du service de l'Environnement émis en date du 03/03/2025 :

Considérant le projet à savoir mettre en conformité une situation de fait, au niveau du logement du 2e étage, étendu au niveau des combles, construire de nouvelles lucarnes et isoler les façades et la toiture par l'extérieur;

Considérant que des colonies de bergeronnette des ruisseaux et chauves-souris 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 bergeronnette des ruisseaux :

Les lieux de nidification de la Bergeronnette des ruisseaux sont toujours situés près de cours d'eau ou d'autres points d'eau. Malheureusement, l'aménagement des cours d'eau, les nouvelles techniques de construction des ponts ainsi que les travaux de consolidation des berges offrent actuellement peu d'emplacements de nidification pour ces oiseaux. Ils doivent donc établir leur nid au sein d'ouvrages construits par l'homme. Pour contrer cette pénurie de sites disponibles et ainsi lutter contre la régression de ces bergeronnettes, vous pouvez placer ce nichoir afin de leur mettre un site de nidification à disposition.

- *HAUTEUR : entre 1 et 3 m environ.*
- *ORIENTATION : l'orientation du trou d'envol n'a pas beaucoup d'importance, il est par contre préférable qu'il soit protégé du vent, de la pluie et du soleil (il en sera protégé en étant sous un pont par exemple).*
- *QUELLE DISTANCE ENTRE DEUX NICHOIRS : bien que la Bergeronnette soit assez sociable, il vaut tout de même mieux respecter une distance raisonnable pour éviter une potentielle territorialité envers des congénères qui seraient trop proches. De manière générale, une distance de 30 m minimum est préconisée.*
- *QUELLE QUANTITÉ DE NICHOIRS INSTALLER : s'il s'agit de nichoirs pour des espèces différentes, vous pouvez installer 2 ou 3 nichoirs proches les uns des autres, sous un même pont par exemple. S'il s'agit de nichoirs pour bergeronnettes uniquement, il vaut mieux laisser une distance de 30 m minimum entre chaque nichoir.*

Gîtes pour chauves-souris :

- *HAUTEUR : il faut que le gîte soit fixé à une hauteur minimale de 3 mètres du sol*
- *ORIENTATION : les chauves-souris ont besoin de chaleur, il est donc nécessaire que l'abri soit placé face au sud ou au sud-est. Évitez d'installer le gîte à proximité d'un éclairage puissant.*
- *QUELLE DISTANCE RESPECTER ENTRE DEUX GÎTES : il vaut mieux laisser une distance de quelques mètres entre deux abris.*
- *QUELLE QUANTITÉ DE GÎTES INSTALLER : il peut être intéressant de placer au moins deux gîtes à proximité pour que les chauves-souris puissent se déplacer en cas de trop fortes chaleurs;*

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 28/03/2025;

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 apparaître ce qui suit :

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat résidentiel construit soit en ordre semi-ouvert, soit en ordre fermé;
- Dans ce tronçon de la chaussée de Saint-Job, les maisons situées du côté pair sont mitoyennes et en recul par rapport à l'alignement et celles situées du côté impair sont groupées et fort en recul par rapport à l'alignement;
- La parcelle concernée par la demande, située du côté impair de la chaussée de Saint-Job, comporte au niveau de l'alignement, une zone verte du PPAS, non aedificandi, destinée au maintien, à la protection et à la régénération du milieu naturel et ce, afin de de marquer l'entrée de la chaussée de Saint-Job par un aménagement à forte identité ;
- Au-delà de cette zone non aedificandi, une zone de recul, également non aedificandi et le front de bâtisse du groupe de cinq maisons, dont, la n°133 en about;
- Le site classé du Papenkasteel (sans zone de protection), est séparé de la parcelle du n°133, par une parcelle non bâtie, qui longe les parcelles du n°117 au n°133, à l'arrière et qui est entièrement boisée;
- En 2016, le Collège des Bourgmestre et Echevins, ont obtenu un permis d'urbanisme délivré par le Fonctionnaire Délégué, n° 16-42267-2015, pour l'aménagement d'une zone publique inondable, avec l'abattage d'arbres et la replantation de nouveaux sujets, l'aménagement d'une nouvelle voie carrossable, la modification du relief, la création d'emplacements de parking et l'implantation de micro-éoliennes hydrauliques. Un cheminement carrossable, dévolu prioritairement aux piétons et cyclistes mais permet l'accès au garages des riverains, a été créé au niveau de la zone verte, à l'alignement de la zone de recul, maintenant une large bande boisée entre ce cheminement carrossable et ce tronçon de la chaussée de Saint-Job;

- L'immeuble, visé par la demande, n°133, construit dans le début des années 1950, suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-16601-1952, ferme le groupe, à gauche, de maisons bâties en recul, et comporte un gabarit R (en bel-étage) + 1 + Toiture à versants;
- Il comporte une entrée latérale commune pour les logements;
- Le permis d'urbanisme octroyé dans les années 1970, n° 16-27065-1973 a octroyé la construction d'une annexe au rez-de-jardin, au profit d'un studio ainsi que la construction d'un ascenseur desservant les 3 niveaux d'habitation;
- Le permis d'urbanisme n° 16-46628-2022, octroyé en 2022 a mis en conformité de nombreuses modifications au niveau de la fenestration, du traitement des façades, de l'imperméabilisation totale de la zone de recul et l'aménagement d'une terrasse sur la toiture plate de l'annexe, au profit de l'appartement du rez-de-chaussée en bel-étage, avec modification des baies pour y accéder, ainsi que des divergences au niveau des plans;
- Actuellement, au niveau du rez-de-jardin et du rez-de-chaussée en bel-étage, la situation de fait est en infraction, n'a ni respecté le permis d'urbanisme octroyé ni entrepris des travaux afin d'améliorer la situation existante de fait;
- Les façades sont en briques de teinte rouge, avec un soubassement et des têtes de murs, en moellons et les châssis et portes de garage, en PVC de ton blanc ont été octroyé par le permis d'urbanisme de 2022;
- Le niveau du jardin est plus bas que le niveau de la voirie et le jardin est largement végétalisé, en pleine terre et engazonné;
- La maison de droite (n°111) présente un gabarit et une typologie similaire;

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

- La mise en conformité de l'extension de l'appartement du 2^{ème} étage sur le niveau des combles et les modifications structurelles inhérentes;
- Le réaménagement de l'appartement, avec des modifications de cloisonnements et structurelles;
- Démolir deux petites lucarnes et reconstruire une lucarne rampante plus large en façade avant, recouverte de tuiles à emboitements, avec des joues en bardage bois de ton blanc;
- La construction d'une lucarne en façade arrière, similaire d'aspect à celle prévue en façade avant;
- L'isolation des façades par l'extérieur avec un complexe isolant de 14cm, et finition en crépi de ton blanc;
- L'isolation de la toiture par l'extérieur avec un complexe de 14cm;
- La mise en peinture de la corniche en bois, en blanc;

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

- La présente demande, vise uniquement l'appartement aux 2^e étage et combles, ainsi que l'isolation des façades de l'ensemble de l'immeuble;

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

- en matière de programme :
 - l'immeuble comporte deux appartements de deux chambres et un studio, et la demande, vise l'agrandissement du logement situé au 2^{ème} étage et combles;
 - le niveau bas du logement est modifié, en redistribuant les locaux habitables;
 - la cuisine, comprise dans le petit volume annexe est positionnée au niveau de l'ancienne grande chambre et un bureau privatif, vient s'implanter à la place de la petite chambre;
 - la nouvelle implantation de la cuisine, permet d'ouvrir le mur porteur afin de s'ouvrir sur le séjour et constituer un niveau de pièces de vies, largement ouverts de part et d'autre et permettant un apport en éclairage naturel de manière transversante;
 - un espace du buanderie est aménagé à la place de l'ancienne cuisine;
 - ce logement dispose d'une terrasse d'environ 6,7m²;
- en matière de traitement des façades :
 - l'article 3.1.4. du PPAS, prévoit uniquement des matériaux de parement de teintes naturelles ou peintes dans des teintes claires;
 - le permis d'urbanisme n° 16-16601-1952 avait été conditionné de l'utilisation d'une brique, au niveau du parement de façade, identique à celle du n° 131, afin de conserver une unité, une brique de teinte rouge, mais qui depuis, a été enduite dans une teinte jaune-ocre, et ce, en infraction;
 - considérant l'apparence similaire du point de vue du gabarit, des hauteurs et de la typologie de la fin des années 1940 et début 1950, resituer un parement similaire, semble cohérent;
 - cependant, la proximité de nombreux arbres et la végétation dense voulue par le PPAS, le crépi de ton blanc, ne peut garantir sa pérennité dans le temps (salissures, ...) ;

- les éléments décoratifs de la façade, sont également supprimés au profit de cette isolation, comme par exemple, les pierres décoratives sous les baies, les têtes de murs latéraux en moellons et les plans introduits ne renseignent pas si les moellons du soubassement sont maintenus;
- considérant que le bâtiment se prête à une isolation des façades par l'extérieur, vu sa typologie, son inscription en zone de recul et en vue de s'inscrire dans les objectifs de développement durable ;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - la construction des lucarnes, bien que nécessitant l'octroi de dérogations, permet d'améliorer la situation de fait de l'annexion des combles au profit du logement du 2^{ème} étage, et de disposer d'un programme de deux chambres spacieuses et d'une salle-de-bain;
 - la largeur de la lucarne, sur le pan avant de la toiture, reprends sensiblement l'implantation des bords extrêmes des deux petites lucarnes existantes, avec une largeur totale de 5,17m et alignée au plan de la façade avant;
 - la coupe AA renseignée en plan, ne correspond pas à la demande ni aux autres plans et notice explicative. Elle indique en effet, des lucarnes à toiture plate. Cette coupe doit être modifiée, dans un but de cohérence ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - la zone de recul autant que le jardin, ne sont pas concernés par la demande, et restent inchangés;
- en matière d'aspects environnementaux :
 - au regard de la proximité de zones Natura 2000 et de zones boisées, dans le cadre de l'isolation des façades par l'extérieur, il y lieu d'étudier la pose d'abris pour la petite faune permettant de répondre à l'avis du service de l'Environnement;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - les garages sont conservés mais ne font pas partie de la présente demande;
- quant aux autres aspects techniques propres à la demande :
 - les travaux visent aussi l'amélioration des performances énergétiques, via l'isolation par l'extérieur des façades, de la toiture et le remplacement des châssis;
 - bien que cette amélioration soit souhaitable, il y a lieu de porter une attention particulière au bon aménagement des lieux et la préservation des qualités de la typologie existante ainsi que l'intégration dans un contexte plus global;

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

- Art. 126§11 Dérogation à un PPAS, article 3.1.5. (Toiture) et dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes) :
 - La dérogation par rapport à la largeur de la lucarne en façade arrière, ne suscite que peu d'objection et peut être acceptée, considérant que celle-ci n'est que de 3,70m, reste largement en deçà des 2/3 du développé de la façade arrière, prévus par le Règlement Régional d'Urbanisme, se situe en retrait par rapport au plan de la façade arrière et permet l'aménagement d'une chambre qualitative, répondant aux besoins actuels en matière d'habitabilité;
 - La lucarne en façade avant, déroge autant au PPAS qu'au Règlement Régional d'Urbanisme avec une largeur totale de 5,17m;
 - La largeur d'1,50m, fixée par le PPAS, n'est aujourd'hui plus réaliste en raison des normes à atteindre en matière de performances énergétique et les épaisseurs d'isolations à prévoir;
 - Cette lucarne rampante et de faible hauteur, peut être acceptée telle que proposée, alignée aux bords extrêmes des baies des étages inférieurs, et similaire à celle du bien mitoyen de droite, n°131 ;
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) :
 - L'isolation en sarking de 14cm, induit une rehausse de la toiture d'une quinzaine de centimètres;
 - Considérant que cette rehausse et le léger dépassement de la maison qui lui est mitoyenne, l'impact est à peine perceptible depuis l'espace public et n'a aucun effet en terme de nuisances d'ombrage ou de perte de vue pour cette maison mitoyenne;
 - Par ailleurs, au regard des volontés actuelles, d'amélioration des qualités en matière de performances énergétiques, du bâti existant, l'alignement sera probablement restitué à terme, avec les projets d'isolations des biens mitoyens et faisant partie du groupe;

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

- Proposer une finition de façade en maçonnerie (briquettes sur isolant) s'accordant à l'ensemble de la rive d'ilot et reprenant une pose de briques sur chant au droit des linteaux de baies ;
- Coordonner les plans, et la coupe AA, en ce qui concerne la lucarne rampante ;

- Répondre aux conditions émises par le Service de l'Environnement ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est maintenu ;
- d'être accessoires en ce que le projet sera davantage intégré à son environnement bâti ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite ;

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

- de modifier et/ou de compléter les plans et les documents qui constituent la demande sur les aspects décrits ci-dessus;
- d'indiquer et de dater les modifications en y renseignant, selon le cas, l'article du CoBAT en application duquel les modifications sont apportées à la demande et, le cas échéant, pour l'article 191 la date de l'avis du Collège et/ou celle du Fonctionnaire délégué qui les imposent;
- de modifier les formulaires en conséquence;
- 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 dérogations au plan particulier d'affectation du sol, article 3.1.5 (Toitures) et au règlement régional d'urbanisme, article 6 (hauteur et lucarne) 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 14/05/2025
Objet n°15

Dossier 16-47722-2024 - Enquête n°070/25

Situation : Chaussée de Saint-Job 478

Objet : mettre en conformité l'installation d'un portail à rue, mettre en conformité la présence de constructions en zone de jardin, l'emplacement de stationnement et l'aménagement de la zone de jardin et mettre en peinture la façade enduite de la maison implantée en fond de parcelle

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47722-2024 introduite en date du 26/08/2024;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité l'installation d'un portail à rue, mettre en conformité la présence de constructions en zone de jardin, l'emplacement de stationnement et l'aménagement de la zone de jardin et mettre en peinture la façade enduite de la maison implantée en fond de parcelle sur le bien sis chaussée de Saint-Job 478;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) PPAS n° 55 "Quartier Saint-Job-Benaets" approuvé par arrêté royal en date du 08/02/1989 et y déroge;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

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

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect de l'article n° III.1.1 qui prescrit " Zone de logements ", en ce qu'un emplacement de parking est créée là où une zone bâtie est prévue par le PPAS;
 - non-respect de l'article n° III.2.1 "Zone de cours et jardin" en ce qu'ils existent 2 constructions; l'une d'entre elle n'est pas destinée aux activités de jardinage et dépasse les dimensions prescrites par le PPAS;
 - non-respect de l'article III.3.3 "Zones de voiries piétonnes" en ce qu'une terrasse est construite et empêche la circulation des piétons et vélos;
 - IV.4.2.1 "Matériaux" en ce que la façade n'est pas prévue dans une teinte claire;

motifs inhérents à la protection du patrimoine :

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/04/2025 au 24/04/2025 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- l'absence de raison valable quant à la demande de mise en conformité du volume construit en façade avant qui est inesthétique et qui présente une profondeur importante;
- le demandeur de ce permis s'est opposé à la construction de l'extension du voisin en façade avant mettant en évidence le caractère contraire du bon aménagement des lieux;
- le principe d'égalité doit être appliqué pour cette demande;
- le portail et l'espace de stationnement situés à front de la chaussée de Saint-Job sont inesthétiques;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

26/08/2024 : dépôt de la demande;

03/10/2024 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

15/01/2025 : réception des compléments;

28/03/2025 : accusé de réception d'un dossier complet et des instances à consulter dans le cadre de la procédure :

- la CRMS;

10/04/2025 au 24/04/2025 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

14/05/2025 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

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

- l'avis du Service Technique de la Voirie sollicité en date du 25/03/2025 et sera rendu en cours de procédure;
- l'avis du Service de l'Environnement sollicité en date du 25/03/2025 et sera rendu en cours de procédure;

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

- l'avis de la CRMS sollicité en date du «28/03/2025» et émis le «24/04/2025» :

« La succession de dispositifs et d'aménagements très peu qualitatifs sur la parcelle – en forte pente et très visible depuis l'espace public – ne met pas en valeur le contexte du Kauwberg, le long de la chaussée de Saint-Job. La typologie du nouveau portail a un impact défavorable sur la lisibilité et la qualité du front bâti et n'est pas adaptée au lieu. D'un point patrimonial, la régularisation des dispositifs concernés ne peut être approuvée. L'ensemble devrait faire l'objet d'un projet global plus qualitatif. »;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est un quartier principalement résidentiel;
- Dans ce quartier, la chaussée de Saint-Job est un axe structurant large et structuré en partie par des zones de recul;
- La parcelle sur laquelle porte la demande longe les voies de chemin de fer et se situe en retrait de la chaussée de Saint-Job. La parcelle est accessible via la zone de jardin depuis la chaussée de Saint-Job;
- La parcelle présente plusieurs infractions urbanistiques en ce que :
 - Une construction à démolir avant le 31.12.1951 (PU n° 16-13697-1948) a été maintenue et sa volumétrie a été modifiée après l'entrée en vigueur du PPAS;
 - L'aménagement d'une place de parking dans la zone de logement du PPAS;
 - L'installation d'un portail en aluminium de ton noir à l'alignement. Une demande de permis d'urbanisme introduite en 1980 (PU n°16-28726-1980) avait été refusée pour la construction d'un mur à front de rue;
- La zone de jardin composant la parcelle accueille également une piscine amovible;
- La maison n°478 sur laquelle porte la demande est une maison unifamiliale mitoyenne. Elle fait partie d'un ensemble de 6 habitations implanté de manière significative en retrait de la chaussée de Saint-Job. La maison d'habitation est implantée en bordure de la zone de chemin de fer. Elle présente un gabarit R+1 et une toiture plate. Sa typologie architecturale se compose d'un enduit de ton foncé et de châssis en bois de ton gris anthracite. La maison présente plusieurs infractions urbanistiques en ce que :
 - Les menuiseries ont été modifiées;
 - La teinte de la façade avant a été modifiée en gris anthracite;
- Un courrier de mise en demeure été envoyé en demandeur le 28/10/2022 faisant état de ces différentes infractions et invitant le demandeur à remettre les lieux en pristin état ou à introduire une demande de permis d'urbanisme;
- La maison de droite (n°482) est une maison unifamiliale qui fait partie de l'ensemble de ces 6 habitations. La situation actuelle de la maison est en infraction urbanistique mais une demande de permis est en cours d'instruction. La commission de concertation a jugé incompatible la construction d'une annexe en façade avant avec la zone du PRAS;
- La maison de gauche (n°476) est une construction d'about faisant partie de l'ensemble de ces 6 constructions. Elle présente un gabarit R+T. Sa typologie architecturale se compose d'un enduit de ton blanc, de menuiseries en bois et d'une toiture en tuiles et en ardoises;

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

- La mise en conformité de :
 - Le maintien et la modification d'un volume isolé en zone de jardin;
 - L'installation d'un portail d'entrée à l'alignement;
 - L'aménagement d'une place de parking sur la zone de logement du PPAS,
 - La modification de la teinte de la façade;
 - La modification des châssis et de la porte d'entrée;

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

- Le programme de l'habitation est inchangé;
- La typologie architecturale de la maison est modifiée par le changement de ton de la façade avant;
- La zone de jardin est modifiée par le maintien et la modification d'un volume isolé non-accessoire au jardin et par l'aménagement d'une terrasse carrelée attenante à la façade avant;
- La zone de logement au PPAS est modifiée par l'aménagement d'un emplacement de stationnement et par l'installation d'un portail en aluminium noir;

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

- Considérant que l'ensemble des 6 habitations s'implante de manière atypique par rapport à la chaussée de Saint-Job c'est-à-dire en retrait de manière significative par rapport à la rue;
- Considérant que ces constructions sont implantées pratiquement en bordure des voies de chemins de fer;
- Considérant, dès lors que la zone de jardin de ces parcelles se situe du côté de la façade avant;
- Considérant que le PPAS a pour objectif de maintenir un alignement continu entre les 6 habitations afin de créer une zone piétonne passant devant ces habitations;
- Considérant qu'une terrasse et une construction isolée sont présentes et portent atteinte aux objectifs du PPAS;
- Considérant que le permis de 1948 (PU n° 16-13697-1948) avait clairement stipulé que cette construction devait être démolie avant le 31/12/1951 ;
- Considérant que les contrôleurs de la commune ont constaté que cette construction a été maintenue et même modifiée depuis lors;
- Considérant qu'une telle construction porte atteinte aux dimensions du jardin et à la mise en œuvre du PPAS;
- Considérant que ces constructions surplombent plusieurs réseaux techniques (égouttage, alimentation électrique, distribution d'eau), sans qu'aucune anticipation n'ait été prévue pour leur accès;
- Considérant que même si les servitudes consacrées par le Plan Particulier d'Affectation du Sol ont et gardent un caractère purement privé, des câbles et conduites y ont été enfouis au bénéfice des riverains et ce probablement en application des conventions de servitudes réciproques datant de la construction des maisons;
- Considérant que les demandes de permis des constructions voisines n'ont pas autorisé de constructions en zone piétonne et en zone de jardin du PPAS;
- Considérant que l'imperméabilisation de cette parcelle située en amont de la chaussée de Saint-Job génère des problèmes de gestion des eaux de pluie au niveau de la chaussée;
- Considérant que la terrasse et cette construction isolée ne sont pas acceptables pour ces raisons;
- Considérant qu'en séance de commission de concertation, le demandeur a précisé que la piscine avait pour vocation à être une installation fixe destinée à rester en place ;
- Considérant, dès lors, que la piscine s'ajoute aux nombreuses installations déjà présentes sur la parcelle et n'est donc pas acceptable ;
- Considérant que l'aménagement d'une place de parking sur la zone de logement du PPAS porte atteinte de manière significative aux objectifs du PPAS qui est de permettre la construction de logements;
- Considérant que cette zone est également reprise dans la zone de protection du bien classé du Kawwberg, ce qui génère également un impact négatif sur les perspectives de ce site classé;
- Considérant, de plus que la CRMS a émis un avis négatif mettant en évidence que « *la succession de dispositifs et d'aménagements très peu qualitatifs sur la parcelle- en forte pente et très visible depuis l'espace public- ne met pas en valeur le contexte du Kawwberg* »;
- Considérant, dès lors, que l'aménagement d'une place parking dans cette zone n'est pas acceptable;
- Considérant, également, que l'aménagement d'un portail d'entrée le long de la chaussée de Saint-Job n'est pas acceptable car cela met en péril le potentiel développement de cette zone et entache la perspective du site classé;
- Considérant que la maison est située en amont de la chaussée de Saint-Job ce qui lui donne une visibilité depuis l'espace public;
- Considérant que le PPAS impose l'utilisation d'une teinte claire et que l'utilisation d'un ton gris anthracite est dérogatoire, rend très visible cette habitation et ne s'inscrit pas dans les tonalités des façades voisines;
- Considérant que la modification des châssis s'envisage dans la mesure où ils sont en bois;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, application de l'art. 126§11 du CoBAT : dérogation à un PPAS :
 - non-respect de l'article n° III.1.1 qui prescrit " Zone de logements ", en ce qu'un emplacement de parking est créé là où une zone bâtie est prévue par le PPAS :

- l'aménagement d'un emplacement parking dans cette zone porte atteinte aux objectifs du PPAS et aux perspectives du site classé;
- De plus, il hypothèque le développement de cette zone;
- non-respect de l'article n° III.2.1 "Zone de cours et jardin" en ce qu'ils existent 2 constructions; l'une d'entre elle n'est pas destinée aux activités de jardinage et dépasse les dimensions prescrites par le PPAS :
 - cette construction isolée étant à démolir dans le permis de 1948 devait être démolie afin de garantir la mise en œuvre des objectifs du PPAS ce qui n'a pas été respecté;
 - dans le contexte actuel de gestion des eaux de pluie, une telle construction ne peut être maintenue également;
 - la parcelle étant en pente non négligeable, elle induit un impact significatif sur la chaussée de Saint-Job;
- non-respect de l'article III.3.3 "Zones de voiries piétonnes «en ce qu'une terrasse est construite et empêche la circulation des piétons et vélos :
 - le PPAS prévoit un accès à l'ensemble de ces 6 constructions via une venelle passant entre les immeubles n°480 et n°490 débouchant sur la maison n°186 et desservant l'ensemble des 6 habitations;
 - la majeure partie des constructions de cet ensemble accueille des constructions en infraction urbanistique dans cette zone de circulation ce qui ne permet pas la circulation des piétons et vélos;
 - seules 2 habitations sur 4 respectent ce prescrit;
 - cette terrasse et cette construction isolée ne sont donc pas acceptables;
- IV.4.2.1 "Matériaux" en ce que la façade n'est pas prévue dans une teinte claire;
 - compte tenu de la visibilité de cette maison par rapport à l'espace public et par rapport à l'aspect des constructions voisines, cette teinte ne peut être acceptée;

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

- En ce qui concerne le motif d'avis de la Commission de concertation, application de l'art. 237 du COoAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci)) :
 - La CRMS a émis un avis négatif sur les dispositifs et constructions existantes successifs sur la parcelle;
 - De plus, un permis pour la construction d'un mur à front de rue avait été refusé en 1980;
 - L'aménagement d'une place de parking et d'un portail d'entrée de la zone de protection du site classé porte atteinte aux perspectives de ce site;
 - L'aménagement d'une place de parking et l'installation d'un portail ne sont pas acceptables pour ces raisons;

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme

Commission de concertation

Séance du 14/05/2025

Objet n°16

Dossier 16-47292-2023 - Enquête n°071/25

Situation : Avenue de la Chênaie 163

Objet : démolir un commerce (jardinerie) et une maison, démolir partiellement des serres horticoles vitrées et construire un immeuble de 8 appartements avec parking en sous-sol

AVIS

La Commission de concertation décide de reporter son Avis à la séance du 21 mai 2025.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
Séance du 14/05/2025
Objet n°17

Dossier 16-47771-2024 - Enquête n°064/25

Situation : Rue Lincoln 68

Objet : construire une extension pour l'appartement du rez-de-chaussée

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47771-2024 introduite en date du 29/09/2024;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à construire une extension pour l'appartement du rez-de-chaussée sur le bien sis rue Lincoln 68;

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 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 §1.2° - qui prescrit "Profondeur d'une construction mitoyenne", en ce que l'extension dépasse le voisin le plus profond;
 - non-respect de l'article n°6 §1.2° - qui prescrit "Toiture-hauteur", en ce que l'extension au-delà de la profondeur maximale autorisée dépasse le voisin le plus bas;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 24/03/2025 au 07/04/2025 inclus et nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *l'acte de base stipule que les jardins sont communs et non constructibles (voir copie de l'acte de base). Il faut suivre une procédure dans le cadre de la demande de construction sur une parcelle commune (acte notarial). La demande de permis d'urbanisme doit être conditionnée à l'accord de la copropriété;*
- *les deux dérogations sollicitées assombriront la terrasse et la cuisine et gêneront la vue (depuis la cuisine et la terrasse) de l'appartement situé au rez-de-chaussée gauche, avec comme potentiel impact une perte de la valeur de cet appartement;*
- *les simulations d'ensevelissement reprises dans la note explicative sont contestées (car elles sont toutes faites à midi uniquement);*
- *la construction d'un logement au dernier étage de l'immeuble aurait également déjà eu comme impact de diminuer de deux heures l'ensevelissement du jardin de cet appartement;*

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

29/09/2024 : dépôt de la demande;

05/11/2024 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

26/01/2025 : réception des compléments;

18/03/2025 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;

24/03/2025 au 07/04/2025 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

23/04/2025 : séance publique de la Commission de concertation et report d'avis de la Commission de concertation dans la mesure où des nouveaux éléments ont été apportés en séance;

14/05/2025 : nouvelle séance de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

Vu l'avis **défavorable** du SIAMU sollicité en date du 18/03/2025 et émis le 28/03/2025;

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 composé de maisons et d'immeubles en mitoyenneté;
- L'immeuble sur lequel porte la demande est implanté à l'alignement le long de la rue Lincoln, dans le tronçon compris entre la rue Vanderkindere au Nord et l'avenue Bel-Air au Sud;

- Le bien (n° 68) sur lequel porte la demande possède un gabarit R+4 (avec le dernier volume en retrait du plan de façade). Il s'agit d'un immeuble comportant 7 logements dont 2 logements au rez-de-chaussée qui bénéficient chacun d'un jardin. Un courrier de division favorable a été émis à ce sujet. L'immeuble a fait l'objet de 2 demandes de permis successives pour une rehausse de la toiture;
- L'appartement visé par la demande se situe à droite par rapport à la rue. Il s'agit d'un appartement 1 chambre qui bénéficie d'une extension arrière comprenant le séjour et une buanderie. Son jardin accueille une terrasse d'environ 19 m². L'appartement présente une infraction urbanistique par rapport au PU n°16-17508-1954 en ce que le volume et la superficie de cet appartement ont été augmentés par l'aménagement d'une buanderie sans avoir fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme;
- L'immeuble voisin de gauche (n°64) présente un gabarit R+4 (toiture plate) dont le dernier étage est implanté en recul par rapport aux façades et a fait l'objet du permis d'urbanisme n°16-33182-1996 pour la création d'un penthouse en toiture. L'immeuble présente une extension au rez-de-chaussée;
- L'immeuble voisin de droite (n°70) présente un gabarit R+3. L'immeuble ne présente aucune extension au rez-de-chaussée;

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

- La construction d'une extension en façade arrière avec rehausse des murs mitoyens dont la profondeur est de 3,42 m et la largeur de 5 m;

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

- Le programme de l'immeuble est inchangé et celui de l'appartement est légèrement modifié par l'aménagement d'un bureau;
- Le gabarit du rez-de-chaussée est modifié par la construction d'une annexe d'une hauteur variant entre 3,54 m du côté du voisin n°70 et 2,62 m du côté du voisin n°64;
- La typologie architecturale de cette extension est prévue avec parement ciment de ton gris, des châssis en aluminium de ton noir;

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

- Considérant qu'en situation de fait l'aménagement de l'appartement est peu qualitatif en ce que la buanderie, construite en infraction, bénéficie d'une ouverture vers le jardin au détriment de la cuisine;
- Considérant que l'appartement bénéficie d'un séjour avec cuisine s'étendant sur une superficie d'environ 29m²;
- Considérant que l'extension vise à augmenter le confort des espaces de vie et à créer un espace de bureau;
- Considérant que cette extension améliore de manière significative le confort de cet appartement et ouvre davantage le séjour sur le jardin;
- Considérant que le jardin conserve des proportions généreuses;
- Considérant, toutefois, que l'aménagement intérieur est compartimenté ce qui ne rend pas qualitatif l'espace de bureau;
- Considérant que cette extension crée un séjour avec cuisine d'une superficie d'environ 51 m² pour un appartement 1 chambre ce qui semble surdimensionné,
- Considérant que cette extension dépasse les voisins mitoyens et entraîne une dérogation d'environ 3 m par rapport au voisin le plus profond;
- Considérant que le jardin est divisé en 2 en partie par un mur en maçonnerie;
- Considérant que cette division a généré 2 zones de jardins et que l'extension de l'appartement visé par la demande induit un impact sur le jardin du voisin copropriétaire de la parcelle;
- Considérant, toutefois, que l'orientation des jardins voisins à l'est, l'impact d'ombrage vers le jardin de l'appartement de gauche est légèrement atténué par l'aménagement d'une pente sur une partie de la toiture de l'extension;
- Considérant que du côté du voisin n° 70, l'impact d'ombrage est faible au regard de l'orientation du jardin;
- Considérant qu'il y aurait lieu pour répondre au bon aménagement des lieux et aux considérations urbanistiques :
 - de revoir à la baisse les proportions de l'extension afin de créer un séjour de dimensions plus équilibrées pour un appartement 1 chambre et moins impactant pour le jardin du copropriétaire;
 - d'améliorer le fonctionnement intérieur du séjour de telle manière à ce qu'il ne soit plus compartimenté;
- Considérant qu'en séance de commission de concertation, des réclamations ont fait état de l'acte notarié qui stipulait que les jardins ne peuvent pas être affectés à usage d'habitation ou être couvert, même partiellement;
- Considérant que, dès lors, la construction de l'annexe ne bénéficie pas d'accord de la copropriété et ne peut donc être accepté sans cet accord;

- Considérant, également, que le SIAMU a émis un avis défavorable sur le projet et plus spécifiquement sur la toiture;
- Considérant que bien qu'une extension visant à augmenter le confort du logement semble envisageable, celle-ci ne satisfait pas aux considérations techniques du SIAMU et à celles liées au droit civil;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) et dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) :
 - La construction d'une extension au rez-de-chaussée contribue à améliorer le confort de l'appartement et à s'ouvrir davantage sur le jardin;
 - Au regard de l'orientation est du jardin du voisin n° 70, la rehausse du mur mitoyen génère peu d'impact d'ombrage;
 - Du côté de l'appartement de gauche, la rehausse est progressivement réduite de 92 cm ce qui permet d'atténuer légèrement l'impact d'ombrage;
 - Toutefois, les proportions de cette extension sont déséquilibrées (environ 51 m²) par rapport à la typologie de logement, à savoir un appartement 1 chambre;
 - De plus, l'acte notarié présenté lors de la commission de concertation n'autorise pas la construction d'une extension ce qui soulève des considérations de droit civil;
 - L'avis du SIAMU émet également un avis défavorable sur le projet et notamment sur sa toiture;
 - Pour ces raisons, l'extension ne peut être acceptée telle que proposée,

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