

Séance du 25 juin 2025 / Zitting van 25 juni 2025
ORDRE DU JOUR/DAGORDE

- 1) 131/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.944-2025
Situation : Avenue Bonaparte 64
(Mettre en conformité la construction d'une extension en façade arrière)
-

Uniquement pour avis de la CC :

- 2) - Demande de permis d'urbanisme n°16-47.991-2025
Situation : avenue Coghen 63-65 / rue des Cottages 35
(Rénover et isoler les façades pignons ainsi que des retours en façade arrière (bandeaux verticaux aux extrémités des façades arrières) de l'immeuble situé à l'angle de l'avenue Coghen et de la rue des Cottages)
(Bien inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier : article 207§3 du CoBAT)
- 3) - Demande de permis d'urbanisme n°16-48.103-2025
Situation : Dieweg 78
(Ouvrir une baie de fenêtre en façade latérale (pignon), au deuxième étage)
(Bien situé en zone de protection d'un bien classé - article 237§1^{er} du CoBAT - Maison Sèthe)
-

- 4) 129/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.967-2025
Situation : Vieille rue du Moulin 285
(Mettre en conformité et transformer un immeuble de rapport de deux vers quatre logements)
-

Uniquement pour avis de la CC :

- 5) - Demande de permis d'urbanisme n°16-47.954-2025
Situation : Clos Dandoy 12
(Rénover une maison unifamiliale, modifier des baies intérieures et extérieures, remplacer les châssis existants, abattre un arbre (faux cyprès de Lawson) et mettre en conformité les dimensions de la lucarnes réalisés au moment de la construction)
(Bien inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier - article 207§3 du CoBAT)
-

- 6) 133/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.951-2025
Situation : Avenue Guillaume Herinckx 101
(Mettre en conformité la modification du volume au rez-de-chaussée et la terrasse du premier étage avec son escalier en façade arrière, la modification de l'aménagement de la zone de recul, l'installation d'un auvent en façade arrière, l'installation d'un auvent au-dessus de la porte d'entrée et le remplacement des châssis)
- 7) 130/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-48.095-2025
Situation : Avenue Blücher 213
(Transformer une maison unifamiliale et ses abords: remplacement des garde-corps existants afin de répondre aux normes de sécurité en vigueur, agrandissement du sous-sol -2, réinterprétation de la scénographie de l'accessibilité)
- 8) 134/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-48.059-2025
Situation : Drève des Gendarmes 53
(Rehausser en pignon mitoyen droit une maison unifamiliale et isoler les complexes de toiture existants)

9) 132/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.816-2024

Situation : Avenue Brunard 49

(Mettre en conformité une situation de fait, concernant la zone de recul,
les aménagements et constructions en zone de jardins et les façades)

Fin de séance/Einde zitting

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
Séance du 25/06/2025
Objet n°01

Dossier 16-47944-2025 - Enquête n°131/25

Situation : Avenue Bonaparte 64

Objet : mettre en conformité la construction d'une extension en façade arrière

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47944-2025 introduite en date du 17/01/2025;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité la construction d'une extension en façade arrière sur le bien sis avenue Bonaparte 64;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) N° 7 - DOMAINE DE L'EMPEREUR BONAPARTE - approuvé par Arrêté Royal en date du 13/12/1958, 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 :

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect de l'article n° 5, a) forme de la toiture en ce que le prescrit prévoit des toitures à versants;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 27/05/2025 au 10/06/2025 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 :

17/01/2025 : dépôt de la demande;

28/02/2025 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

03/04/2025: réception des compléments;

19/05/2025 : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

20/05/2025 : accusé de réception d'un dossier complet;

27/05/2025 au 10/06/2025 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

25/06/2025 : séance publique de la Commission de concertation;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est régi par le PPAS n°7 et constitué de maisons d'habitations jumelées ou implantées par petits groupes de 3 unités;
- La maison n°64 sur laquelle porte la demande est une maison d'about d'un ensemble de 3 maisons;
- Les façades des trois maisons sont en briques peintes en blanc;
- L'ensemble des 3 maisons comporte des annexes de tailles variables et limitées au rez-de-chaussée, tandis que les toitures sont alignées;
- Le jardin est situé un niveau plus haut que la chaussée, et celui-ci est largement planté, verdurisé et comporte plusieurs arbres à haute tiges;

Considérant l'historique de la demande et la teneur du permis d'urbanisme n° 16-45188-2020 se caractérisant comme suit :

- L'objet du permis visait la transformation d'une maison unifamiliale avec modification du volume de toiture à l'arrière et le percement d'une baie en façade latérale - ces actes et travaux n'ont pas été réalisés et le permis d'urbanisme s'en est retrouvé périmé;
- Le garage prévu en situation existante de droit a été supprimé selon le permis d'urbanisme 16-22416-1961 Le projet prévoyait la construction d'un garage latéral, lequel a été réalisé;
- La zone de recul à l'avant de cet ancien garage a été réaménagée de manière paysagère;

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

- L'objet du permis vise la mise en conformité d'une annexe construite en 1969 en façade arrière en vue d'agrandir la cuisine;

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

- L'extension réalisée tend à améliorer les qualités d'habitabilité de la maison, tout en conservant ses volumes d'origine;

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

- en matière de programme :
 - le projet conserve et améliore la nomenclature de la maison unifamiliale en lui ajoutant une extension de cuisine laquelle bénéficie d'un accès direct vers le jardin;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - le projet s'implante au niveau du rez-de-chaussée et permet de conserver une belle superficie de jardin, et s'adosse à une extension plus conséquente au niveau de la maison voisine mitoyenne (n° 62);
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - le jardin conserve ses aménagements paysagers, en ce compris la zone de recul;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le garage prévu en situation existante de droit a été supprimé selon le permis d'urbanisme 16-22416-1961. Le projet prévoyait la construction d'un garage latéral, lequel a été réalisé;

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'art. 126§11,1° du CoBAT (dérogation à un PPAS) :
 - II - art 5 : toiture à versants :
 - Le projet propose la mise en conformité d'une extension au gabarit très mais limité en façade arrière. Il se présente une amorce de toiture à versants, et ensuite une toiture plate de sorte à en limiter l'impact sur la façade arrière, mais également envers la maison mitoyenne de gauche;

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 plan particulier d'affectation du sol, article n°II-5.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
Séance du 25/06/2025
Objet n°02

Dossier 16-47991-2025 - Avis de la Commission de concertation

Situation : Avenue Coghen 63-65 / Rue des Cottages 35

Objet : rénover et isoler les façades pignons ainsi que des retours en façade arrière (bandeaux verticaux aux extrémités des façades arrières) de l'immeuble situé à l'angle de l'avenue Coghen et de la rue des Cottages

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47991-2025 introduite en date du 12/02/2025;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à rénover et isoler les façades pignons ainsi que des retours en façade arrière (bandeaux verticaux aux extrémités des façades arrières) de l'immeuble situé à l'angle de l'avenue Coghen et de la rue des Cottages sur le bien sis avenue Coghen 63-65 - rue des Cottages 35;

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'un avis de la Commission de concertation) ont été d'application sur base de la demande telle qu'introduite pour les motifs suivants :

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

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

12/02/2025 : dépôt de la demande;

24/03/2025 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

16/05/2025: réception des compléments;

06/06/2025 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;

25/06/2025 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 06/06/2025.

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 :

- L'immeuble de logements sur lequel porte la demande est situé à l'angle de la rue des Cottages et de l'avenue Coghen;
- Cet immeuble d'habitations d'angle est composé de 4 étages du côté de la rue des Cottages et 5 étages du côté de l'avenue Coghen;
- L'entrée du bâtiment est située sur l'Avenue Coghen;
- La façade avant accueille des zones en briques rouges et des zones en pierre de France beige;
- Le pignon côté avenue Coghen est actuellement recouvert d'un cimentage gris;
- Le pignon côté rue des Cottages est en briques rouges;
- Un balcon figure au 3^{ième} étage en façade arrière qui n'apparait dans les plans d'origine ;

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

- L'isolation des murs mitoyens et la mise en œuvre d'un enduit de finition projeté sur isolant de ton gris clair (RAL 7035):
 - traitement de la maçonnerie existante;
 - réparation des fissures et rejointoiement;
 - pose d'isolant thermique en PSE de 14 cm y compris trame d'armature, enduit colle et taloché de finition;
 - bande de recoupement RF sur les 2 pignons;

- Concernant le pignon sur l'avenue Coghen, le bardage du retour pignon sera déposé et isolé. Un isolant mince en panneau Resol 4 cm sera appliqué sur la base du pignon, jusqu'au niveau de la corniche de la façade voisine;
- L'isolation des retours périphérique (bandeaux verticaux) en façades arrières avec un isolant mince de 40mm recouvert d'un enduit de teinte gris clair;
- La mise en conformité du balcon en infraction situé en façade arrière ;

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

- Les façades concernées sont dans un état de dégradation qui nécessite des travaux de rénovation. Des infiltrations ou présence d'humidité ont été constatés sur les pignons avec comme causes :
 - Avaloirs défectueux;
 - Solins non étanches au droit de la toiture plate;
 - Absence de couvre murs avec casse gouttes acrotères (jonction et façade);
 - Joints de façade dégradés non étanches (Pignon 2 en briques);
 - Cimentage dégradé (pignon 1);

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

- Le balcon n'est pas intégré à l'ensemble de la façade, est incongru et ne peut pas être mis en conformité ;
- En effet, celui-ci est massif et n'est pas conforme au code civil en ce qu'il s'implante à moins de 1,90m de la limite mitoyenne ;

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

- Le projet ne modifie en rien l'esthétique de la façade avant;
- La demande s'inscrit dans une logique écologique et d'entretien du bâti : une telle démarche est à encourager;
- La teinte proposée (ton gris) constitue une amélioration des perspectives depuis l'espace public par rapport à la situation existante;
- Le pignon est actuellement composé de briques de ton rouge, la teinte claire des panneaux proposés permet d'atténuer l'ampleur de ce pignon visible depuis l'espace public,

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

- Supprimer le balcon en infraction de la situation projetée ;

Que cette modification répond aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme d'isolation est autorisé;
- d'être accessoires en ce qu'elle ne concerne que la suppression d'un balcon;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la façade arrière retrouvera sa cohérence;

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, 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 25/06/2025
Objet n°03

Dossier 16-48103-2025 - Avis de la Commission de concertation

Situation : Dieweg 78

Objet : ouvrir une baie de fenêtre en façade latérale (pignon) au deuxième étage

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-48103-2025 introduite, en date du 09/04/2025;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à ouvrir une baie de fenêtre en façade latérale (pignon), au deuxième étage sur le bien sis Dieweg 78;

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

Vu que le bien est situé dans le périmètre de protection de l'immeuble classé « Maison Sèthe » sis au n° 118 avenue Vnderaey - Arrêté de classement du 22/09/1994;

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 zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci);

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

09/04/2025 : dépôt de la demande;

26/05/2025 : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

06/06/2025 : accusé de réception d'un dossier complet, et des instances à consulter dans le cadre de la procédure : la CRMS;

25/06/2025 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

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

- l'avis de la CRMS sollicité en date du 06/06/2025, et sera rendu en cours de procédure;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat formé de villas dans la verdure et d'un habitat semi-ouvert puis continu aux abords de l'ancien cimetière d'Uccle;
- Dans ce quartier, la maison sur laquelle porte la demande se situe le long de l'axe inter-quartier que constitue le Dieweg, en about du petit centre commercial situé en vis-à-vis du cimetière d'Uccle;
- La parcelle cadastrée 1^{ère} division Section E , n°49 t2, sur laquelle porte la demande , forme l'angle de l'îlot, entre le Dieweg et la rue Colonel Chaltin;
- La maison n°78 sur laquelle porte la demande :
 - est implantée légèrement en recul de l'alignement du côté du Dieweg et en mitoyenneté à droite avec la maison sise au n°80;
 - présente un gabarit de R+1+toiture, dont le faite est parallèle au Dieweg, et présentant en conséquence un pignon (avec croupette) en troisième façade côté de la rue Colonel Chaltin ;
 - dispose, dans ce pignon, de fenêtres au rez-de-chaussée et au premier étage alors que la partie supérieure n'est par percée, la chambre n'étant éclairée que par des fenêtres de toiture;
 - a été construite en 1923, dans une architecture classique de l'époque;
 - dispose d'un jardinet sur le coin des deux voiries;

- comprend une annexe au rez-de-chaussée, volume contemporain ajouté lors de la rénovation de cette habitation (objet du permis n°16-38240-2007) qui agrandit le volume principal de cette maison à trois façades contre le grand pignon mitoyen de la maison implantée au n°98 de la rue Colonel Chaltin;
- Le bâti environnant :
 - devient plus dense et au gabarit plus élevé vers le cimetière de Dieweg à droite de la demande
 - évolue vers un ordre ouvert de l'autre côté de la rue Colonel Chaltin;

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

- Elle conserve le programme et les volumes bâtis sur la parcelle;
- Elle vise la création d'une fenêtre au deuxième étage, centrée sur le pignon qui fait face à l'amorce de la rue Colonel Chaltin;

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

- Vu l'architecture de la maison existante, et l'absence de percement dans la partie supérieure de la 3^{ème} façade (du côté de la rue Colonel Chaltin), l'ajout d'une fenêtre centrée sur la façade à ce niveau :
 - de doter la chambre existante de vues,
 - de créer un meilleur équilibre à l'esthétique de cette façade visible depuis l'espace public et depuis l'axe structurant du Dieweg;
- Le projet s'inscrit en cohérence avec le style de la maison, conserve la nature et la teinte des châssis existants, et répond au bon aménagement des lieux;

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. 237 du CoBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci)) :
 - l'impact de cette ouverture de baie sur la maison classée est très peu significatif, car le pignon concerné est implanté relativement en retrait;

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.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
Séance du 25/06/2025
Objet n°04

Dossier 16-47967-2025 - Enquête n°129/25

Situation : Vieille rue du Moulin 285

Objet : mettre en conformité et transformer un immeuble de rapport de deux vers quatre logements

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47967-2025 introduite en date du 29/01/2025;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité et transformer un immeuble de rapport de deux vers quatre logements sur le bien sis Vieille rue du Moulin 285;

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) dénommé 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 générale n°0.12 du plan régional d'affectation du sol, en matière de modification de l'utilisation d'un logement;

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

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect de l'article n°IV.3 - Travaux de transformation qui prescrit "*Les bâtiments principaux existants, dont les dimensions dépassent les limites extrêmes autorisées ou le gabarit maximum fixé, peuvent faire l'objet de travaux confortatifs pour autant que leur volume ne soit pas augmenté*", en ce que les dimensions du bâtiment existant dépassent les limites extrêmes autorisées par le PPAS et fait l'objet de travaux d'augmentation de volume;
 - non-respect de l'article n°IV.4.1.6 - En toiture qui prescrit "*Les lucarnes sont autorisées à raison de 2 maximum/5m de développement de façade; elles auront maximum 1,60 mètre de large*", en ce que l'agrandissement de la lucarne tel que proposé présente une largeur de 2,65m;
 - non-respect de l'article n°IV.4.2.1 - Matériaux, Façades qui prescrit "*les châssis et portes doivent être en bois*", en ce que les châssis en façade avant ont été remplacés par des châssis en PVC bleu foncé;
- application de l'article 126§11,2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes à un règlement d'urbanisme pour un projet situé dans un PPAS :
 - non-respect de l'article n°4 - Profondeur du Titre I du RRU qui prescrit "*Lorsque les deux terrains voisins sont bâtis, la construction ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde*", en ce que la rehausse du mitoyen au dernier étage dépasse le profil de la construction voisine la plus profonde;
 - non-respect de l'article n°6 - Toiture du Titre I du RRU qui prescrit "*la toiture répond aux conditions suivantes : ne pas dépasser de plus de 3m la hauteur du profil mitoyen le plus bas de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës, et ne pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës*", en ce que la rehausse du mur

mitoyen au niveau de la terrasse du 3^{ème} étage dépasse le profil mitoyen du voisin le plus haut et dépasse de plus de 3m le profil du mitoyen le moins élevé (4,55m);

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 27/05/2025 au 10/06/2025 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

DEMANDE D'AVIS DU FONCTIONNAIRE DELEGUE :

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

- Dérogation au Titre II :
 - non-respect de l'article n° 3 - Normes minimales de superficie du Titre I du RRU, en ce que le séjour de l'appartement 3 au 2^{ème} étage présente une superficie de 26m² au lieu de 28m²;
 - non-respect de l'article n° 4 - Hauteur sous plafond du Titre I du RRU, en ce que la cuisine dans l'annexe au 2^{ème} étage présente une hauteur de 2,40m au lieu de 2,50m;
 - non-respect de l'article n° 8 - WC, en ce qu'un des WC du Rez-de-chaussée présente une profondeur inférieure à 1,20m (93cm);
 - non-respect de l'article n° 10 - éclairage naturel en ce que le séjour du 1^{er} étage présente une superficie éclairante de 1,90m² au lieu de 6,70m², en ce que séjour au 2^{ème} étage présente une superficie nette éclairante de 2m² au lieu de 5,20m²;
- au Titre IV du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qui concerne l'accessibilité des personnes à mobilité réduite;

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

Considérant que la demande déroge à l'article 4 – profondeur du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que la nouvelle isolation dépasse le profil mitoyen du voisin le plus profond ;

Considérant qu'au regard de l'article 21/2 de l'arrêté de minime importance, le dépassement de la profondeur inférieur ou égal à 30cm sur une façade arrière non visible depuis l'espace public, est dispensé des mesures particulières de publicité et de 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 :

29/01/2025 : dépôt de la demande;

10/03/2025 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

23/04/2025 : réception des compléments;

21/05/2025 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;

27/05/2025 au 10/06/2025 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

25/06/2025 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 21/05/2025 et émis le 03/06/2025, favorable conditionnel 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 un quartier essentiellement résidentiel composé de maisons unifamiliales ou de petits immeubles à appartements, bâtis en mitoyenneté et à l'alignement du trottoir;
- La Vieille rue du Moulin est composée essentiellement de bâtisses d'une ancienne urbanisation avec des petites maisons ouvrières de gabarit R+1+T et des façades plutôt sobres en cimentage ou en briques;
- La maison n°285 sur laquelle porte la demande est située non loin du croisement formé avec l'avenue Fond'Roy et la rue du Ham;
- Elle dénote d'un statut privilégié dans cette rue de petites maisons ouvrières;
- La maison possède en effet quatre niveaux (R+2 + mansarde), soit un niveau de plus que la moyenne de la rue et que les mitoyens voisins;
- Sa façade est aussi plus travaillée. Il s'agit d'une façade en briques rouges comportant une loggia au 1^{er} étage, des éléments décoratifs en pierre de taille et des menuiseries avec un dessin travaillé;
- La profondeur du bâtiment et la hauteur des annexes sont supérieurs à la moyenne et dépassent la profondeur des zones constructibles et le gabarit autorisé par le Plan Particulier d'Affectation du Sol;
- Le bâtiment a cependant été bâti dans les années '30 suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° PU16-5187-1929. L'étage mansardé et les annexes avec terrasses ont été ajoutés en 1974 suite au permis n°16-27439-1974, soit avant l'entrée en vigueur du PPAS;

- Le jardin est végétalisé en pleine terre et est situé un demi-niveau plus haut que la chaussée;
- La maison présente deux logements depuis sa création : un logement une chambre au rez-de-chaussée et un second logement quatre chambres aux étages;
- La situation existante présente plusieurs modifications par rapport à la situation de droit qui ont été réalisées sans demande de permis préalable :
 - Une chambre supplémentaire a été ajoutée au logement du rez-de-chaussée qui devient donc un appartement deux chambres;
 - L'appartement de l'étage a été divisé en trois logements, soit un par étage, dont deux logements deux chambres et un studio sous combles. La date exacte de cette division est inconnue mais les photos aériennes montrent que la toiture au 3^{ème} étage n'a pas été aménagée jusqu'en 2009 au moins. Sur base du registre de la population, la division aurait eu lieu entre 2013 et 2016 ;
 - En façade avant, les châssis bois ont été remplacés par des châssis en PVC bleu foncé imitation bois. Les divisions ont été en partie respectées mais les croisillons des impostes ont été remplacés par une division verticale, le châssis du rez-de-chaussée a été divisé en trois parties, et celui de l'étage en deux. Un aérateur a été placé dans le vitrage droit de la fenêtre du rez-de-chaussée. La porte d'entrée a été conservée et peinte en bleu foncé au lieu de la teinte naturelle initiale;
 - Au niveau du sous-sol, les locaux compteurs ont été conservés. La cave arrière est allouée au logement du rez-de-chaussée et la cave avant a été rendue commune aux trois autres logements;
 - Au rez-de-chaussée, l'annexe en façade arrière a été légèrement modifiée et transformée en chambre. La cuisine a été déplacée à la place de la salle de bain. Cette dernière a été remplacée par deux petites salles de douche en lien avec chaque chambre. La salle de douche au niveau de la chambre avant permet de créer un sas d'entrée mais se situe à la place où il y avait précédemment une fenêtre intérieure qui permettait d'améliorer un peu la luminosité du séjour;
 - Le 1^{er} étage auparavant dédié aux pièces de vie a été réaménagé pour accueillir un logement complet deux chambres. Une première chambre se trouve à la place de l'ancien bureau/atelier. La cuisine a été réduite pour placer une seconde chambre en façade arrière qui donne directement sur la cuisine. L'accès à la salle de bain et au WC de l'appartement se fait par la chambre principale. Ce logement dispose d'une terrasse sur la toiture de l'annexe du rez-de-chaussée qui est de droit. L'escalier qui menait au jardin a été supprimé et le jardin est maintenant dédié exclusivement au rez-de-chaussée. La terrasse n'est pas conforme au Code civil mais date du permis de 1974;
 - Au 2^{ème} étage, les chambres ont été remplacées par un appartement une chambre suivant la même configuration qu'au 1^{er} étage. En façade avant se trouvent une chambre avec salle de bain et WC accessibles par la chambre. La cuisine est placée dans l'annexe en façade arrière et le séjour prend place au centre de l'habitation à la place du dressing. Ce logement dispose également d'une terrasse non conforme au code civil datant du permis de 1974;
 - Le 3^{ème} étage mansardé a été aménagé en studio avec création d'une mezzanine. La toiture a été convertie en terrasse avec l'ajout de garde-corps et la modification de la fenêtre afin de créer une porte-fenêtre donnant accès à la toiture. La dernière volée de l'escalier a été privatisée pour ce logement;

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

- La mise en conformité :
 - des modifications des divisions, du matériau et de la teinte des menuiseries en façade avant;
 - du remplacement de la descente des eaux pluviales en PVC et du placement d'un aérateur dans le vitrage du châssis du rez-de-chaussée;
 - de la division du logement de l'étage engendrant la création de deux logements supplémentaires;
 - de la modification de l'aménagement intérieur avec une densification du nombre de chambres au rez-de-chaussée;
 - de l'aménagement de la toiture plate au 3^{ème} étage ;
- Les travaux suivants :
 - L'ajout de trois aérateurs dans les vitrages aux 1^{er} et 2^{ème} étages;
 - L'isolation de la façade arrière par un crépi sur isolant;
 - L'isolation de la toiture principale par l'intérieur et l'isolation des toitures des annexes par l'extérieur engendrant une légère rehausse de celles-ci;
 - L'agrandissement de la lucarne en façade arrière;
 - La rehausse du mur mitoyen en toiture;

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

- en matière d'aménagements des espaces communs :

- Au sous-sol, la cave commune est divisée de façon à donner un espace de stockage privatif pour chaque logement;
- Au niveau des communs, la cloison du rez-de-chaussée est déplacée pour intégrer des rangements vélos verticaux. Cet aménagement ne fonctionne pas dans cette configuration. En effet, le couloir ne présente qu'une largeur d'1,35m après le recul de la cloison, ce qui rend les manipulations pour accrocher les vélos compliquées et non fonctionnelles. De plus, cela ne laisse pas une largeur de passage suffisante pour l'accès en cave. L'accumulation d'objets dans les communs n'est pas souhaitable car cela réduit le passage vers les compteurs situés en caves et présente des risques en cas d'incendie et de nécessité d'intervention des pompiers;
- La dernière volée d'escalier est privatisée pour l'accès du dernier logement. L'avis SIAMU impose « une baie de ventilation débouchant à l'air libre, d'une section de 1 m² minimum dans la partie supérieure de la cage d'escalier intérieure. Cet exutoire n'est pas obligatoire si une détection incendie type 'surveillance des voies d'évacuation' conforme à la NBN S 21-100-1 est installée. » Cette disposition impactant l'aménagement, il conviendrait d'adapter les plans en faisant apparaître clairement la solution retenue;
- en matière d'aménagement général des appartements :
 - Le réaménagement intérieur et la densification des logements engendrent une détérioration de l'habitabilité et de trop nombreuses dérogations aux normes actuelles qui démontrent que la configuration du bien ne se prête pas à une telle densification et que la disposition des espaces nécessite d'être revue de façon à tendre vers une amélioration de la situation de droit;
- en matière d'habitabilité :
 - Le projet tel que proposé comportent des dérogations importantes en matière d'habitabilité;
 - Au niveau du rez-de-chaussée, le principe de créer un petit sas d'entrée avec un WC et une salle de bain connectée à la chambre pourrait être intéressant;
 - Cependant dans le cas présent, le WC principal de l'appartement ne dispose pas de dimensions suffisantes;
 - L'ajout de la salle de bain supprime une baie intérieure qui permettait d'améliorer un peu la situation très enclavée du séjour et n'est donc pas opportune. Cette perte de luminosité aurait pu être compensée par le réaménagement des pièces de vies à l'arrière ce qui n'est malheureusement pas le cas;
 - La situation est similaire au 1^{er} étage, où l'ajout des deux chambres réduit de façon significative la luminosité des pièces de vies;
 - Au 2^{ème} étage, l'espace central autrefois attribué à du rangement a été affectée au séjour qui ne dispose donc de la lumière qu'en second jour. Bien qu'il soit relié à la cuisine, le déficit global de luminosité de cet espace est trop important (moins de la moitié de la superficie nette éclairante requise) et le projet ne propose aucune amélioration permettant de compenser cette disposition;
 - La superficie totale du séjour au 2^{ème} étage est également trop petite. S'agissant d'une création de logement avec une densification importante du bien et qui se cumule à d'autres dérogations, cette dérogation n'est pas acceptable et pose la question de la pertinence de l'aménagement et de la densification de l'immeuble;
 - Au niveau du 3^{ème} étage, la mezzanine ne peut être considérée comme un espace habitable au vu de la faible hauteur sous plafond disponible. Elle s'assimile davantage à espace de rangement et doit être renseignée comme telle. Elle est donc considérée comme un aménagement intérieur et non comme un niveau supplémentaire, ce qui serait dérogatoire au PPAS;
- En matière d'espaces extérieurs :
 - Le projet propose un espace extérieur privatif pour chaque logement;
 - Le rez-de-chaussée, dispose d'un accès privatif au jardin;
 - Au niveau du 1^{er} et du 2^{ème} étages, les terrasses sont légales bien que non conformes au Code civil;
 - Pour autant, le projet modifie le statut de la terrasse du deuxième étage. Alors que précédemment, celle-ci était connectée à une chambre et n'était pas le seul espace extérieur du logement, elle devient maintenant l'unique terrasse du logement et est reliée à des pièces de vie. La réaffectation du 2^{ème} étage en logement induira donc une utilisation plus intensive et davantage de nuisances potentielles liées à cette terrasse. Vu sa non-conformité au code civil, vu les vues engendrées sur les fonds voisins et les appartements situés en dessous et vu l'augmentation des nuisances potentielles, il serait nécessaire de proposer des aménagements visant à atténuer l'impact de cette terrasse en cas de la réaffectation du 2^{ème} étage;

- Au niveau du 3^{ème} étage, la configuration des lieux ne se prête pas à la création d'un espace extérieur et pour remédier à cette situation, le projet propose une rehausse importante du mur mitoyen en toiture;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - Le bien ne dispose pas de place de stationnement intérieur;
 - La situation est aggravée par la création de deux logements supplémentaires;
 - Le projet ne propose pas de véritable local vélos pour compenser cette situation;
- En matière de dérogations à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite - Titre IV du Règlement Régional d'Urbanisme :
 - Le titre IV s'applique non seulement aux équipements publics mais également aux constructions neuves et aux constructions existantes subissant une modification majeure, telles que les divisions, la modification de répartition des logements, les modifications structurelles, l'ajout d'un étage, etc.;
 - Dès lors, les accès et au moins un logement au sein de l'immeuble de 3 logements, doit être accessible aux personnes à mobilité réduite;
 - Cependant, le rez-de-chaussée étant situé 80cm plus haut que la chaussée et le hall commun ne pouvant être adapté aisément, aucun des logements ne peut être garanti comme accessibles aux personnes à mobilité réduite en chaise roulante;

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, article n°IV.3 du PPAS - augmentation de volume d'un bâtiment existant non conforme au PPAS :
 - Considérant que l'augmentation de volume est induite d'une part par l'isolation des façades extérieures et d'autre part par l'agrandissement de la lucarne en façade arrière au 3^{ème} étage et la rehausse du mur mitoyen au même étage;
 - Considérant que l'isolation du bâtiment est une démarche écologique à encourager qui s'inscrit dans les objectifs de développement durable;
 - Considérant que cette augmentation est minime, qu'elle ne modifie pas fondamentalement le gabarit du bâtiment et qu'elle intervient dans un souci d'améliorer le confort et l'aspect énergétique du bâtiment, cette dérogation est acceptable;
 - Considérant en revanche que l'agrandissement de la lucarne ne revêt pas un caractère nécessaire;
 - Considérant en effet qu'un apport de lumière supplémentaire peut se faire par l'ajout de fenêtre de toit;
 - Considérant que l'agrandissement de cette lucarne au regard du projet se justifie par la création d'un espace de séjour sous combles et par la création d'un accès à la toiture transformée en terrasse;
 - Considérant que la disposition des lieux ne se prête pas à l'aménagement d'une terrasse à cet étage pour les raisons suivantes :
 - Cette terrasse crée un effet mirador sur les fonds voisins et sur les espaces privatifs des appartements situés en contrebas;
 - La maison dispose déjà de nombreuses terrasses en situation de droit datant d'une époque où l'attention n'était pas autant portée sur le respect de l'intimité et du bon voisinage. Leur disposition engendre déjà des vues importantes vers les voisins et il n'est pas souhaitable d'aggraver encore davantage la situation;
 - L'espace est trop réduit pour permettre la création d'un espace extérieur dans le respect du Code civil. Pour être conforme, le projet nécessite une rehausse d'1,60m du mur mitoyen au niveau d'une toiture ce qui n'est pas en adéquation avec la typologie de toiture ;
 - Considérant les nombreux espaces extérieurs existants, cette terrasse supplémentaire ne se justifie pas sauf à permettre à un logement supplémentaire de disposer d'un espace extérieur;
 - Il convient donc de restituer une toiture inaccessible et de supprimer la possibilité d'accès;
- En ce qui concerne le motif d'enquête, article n°IV.4.1.6 du PPAS - lucarne de plus d'1m60 :
 - Pour les mêmes raisons que celles explicitées ci-dessus, cette dérogation ne se justifie pas étant donnée qu'elle n'existe que pour répondre à la création d'un logement entier sous toiture où d'autres solutions non dérogoires et qualitatives existent pour permettre un apport de lumière plus important;
- En ce qui concerne le motif d'enquête, article n°IV.4.2.1 – Matériaux, Façades du PPAS en ce que les châssis en façade avant ont été remplacés sans autorisation préalable par des châssis en PVC;

- La modification des divisions a été réalisée de longue date comme en atteste les photographies d'époque dans le permis de 1974;
- Celles-ci s'intègrent à la façade et le dessin proposé permet de conserver le cachet de cette façade;
- La couleur initiale (bois naturel dans le permis de 1929 et peint en blanc sur les photographies du permis de 1974) a été modifiée par une teinte bleu foncée;
- Cette teinte correspond aux tonalités de l'époque, s'intègre à la façade et peut donc s'envisager;
- Il est cependant regrettable que ces châssis aient été remplacés par des châssis PVC qui est un matériau peu pérenne, qui présente des qualités tant esthétiques qu'écologiques moindres que le bois et qui ne s'accorde pas à cette typologie de façade;
- En effet, il y a lieu de prévoir un matériau qui respecte l'harmonie du quartier dont la majorité des châssis sont encore en bois;
- De même l'aérateur ajouté dans le vitrage dénature les menuiseries. Il convient de le supprimer et de ne pas accroître la dévalorisation de la façade par l'ajout d'aérateurs supplémentaires;
- En ce qui concerne le motif d'enquête, dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) :
 - Considérant que cette dérogation concerne la rehausse du mur mitoyen;
 - Considérant que la rehausse du mitoyen ne se justifie que pour répondre au code civil dans le cadre de l'aménagement de la toiture en terrasse;
 - Considérant que la terrasse à cet endroit ne répond pas au bon aménagement des lieux;
 - Cette dérogation n'est pas justifiée;
- En ce qui concerne le motif d'enquête, dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) :
 - Considérant que le projet prévoit la rehausse de la toiture des annexes afin de permettre l'isolation par l'extérieure de ces terrasses;
 - Considérant que les annexes sont déjà plus hautes et plus profondes que les voisins et que cette rehausse aggrave donc une dérogation existante;
 - Considérant que l'isolation du bâtiment est une démarche écologique à encourager qui s'inscrit dans les objectifs de développement durable;
 - Considérant que la rehausse est minime et qu'elle permet de disposer de la hauteur nécessaire pour isoler et conserver une hauteur d'étanchéité, cette dérogation est acceptable;

En guise de conclusion :

- Le projet tel que proposer présente trop de dérogations et des qualités d'habitabilité insuffisantes pour justifier l'octroi de si nombreuses dérogations et la mise en conformité de la division du bien en quatre logements au lieu de deux précédemment. La configuration des lieux ne se prêtent pas à une densification si importante :
 - La division entraîne la multiplication de petites unités au détriment de logements plus spacieux pouvant accueillir des familles et de conserver une mixité d'habitat;
 - Les espaces extérieurs entraînent des vues sur les voisins et des nuisances potentielles qu'il convient de limiter plutôt que d'augmenter afin d'améliorer la situation existante;
 - En plus de la densification des logements, le projet propose une surcharge en terme de nombre de chambres ce qui engendre des logements peu qualitatifs avec des pièces insuffisamment éclairées, des distributions intérieures peu fonctionnelles et qui aggrave encore une situation initiale déjà peu qualitative;
- Les dérogations devant être exceptionnelles et justifiées pour des raisons techniques et/ou de bon aménagement des lieux, certaines dérogations sollicitées ne peuvent être acceptables considérant qu'elles sont uniquement justifiées pour la mise en conformité d'une division en 4 petits logements;
- Le réaménagement des lieux peut s'entendre mais doit intervenir dans une optique d'améliorer la situation existante;
- En l'état, il convient de revenir à un projet moins dense, comportant idéalement deux logements, qui permette de retrouver des logements de qualités;

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 25/06/2025
Objet n°05

Dossier 16-47954-2025 - Avis de la Commission de concertation

Situation : Clos Dandoy 12

Objet : rénover une maison unifamiliale, modifier des baies intérieures et extérieures, remplacer les châssis existants, abattre un arbre (faux cyprès de Lawson) et mettre en conformité les dimensions de la lucarne réalisée au moment de la construction

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47954-2025 introduite, en date du 18/01/2025;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à rénover une maison unifamiliale, modifier des baies intérieures et extérieures, remplacer les châssis existants, abattre un arbre (faux cyprès de Lawson) et mettre en conformité les dimensions de la lucarne réalisée au moment de la construction sur le bien sis Clos Dandoy 12;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n° 22 Quartier Langeveld approuvé par arrêté royal en date du 19/11/1957 et se conforme à ce plan particulier d'affectation du sol;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

18/01/2025 : dépôt de la demande;

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

15/04/2025 : réception des compléments;

11/06/2025 : accusé de réception d'un dossier complet;

25/06/2025 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

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

- l'avis du Service Vert sollicité en date du 11/06/2025 et sera rendu en cours de procédure;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est essentiellement résidentiel et comporte des villas unifamiliales;
- La parcelle concernée par la demande, se situe à l'angle du clos et de la rue Langeveld et comporte une bâtisse construite dans les années 1960, suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-22270-1961;
- Cette villa, de gabarit R (en bel-étage) + 1 + Toiture à versants est inscrite à l'inventaire légal depuis le 19/08/2024;
- Avec la maison qui lui fait face, elles font partie des premières habitations du clos construites suite à l'entrée en vigueur du PPAS n°22;
- Les façades sont en briques de ton blanc, avec un soubassement également en brique de ton rouge-brun, et comportent des menuiseries en bois de ton blanc, ainsi qu'un jeu de briques de verre et de pierres disposées en moellons, au niveau de l'entrée, marquée également par un auvent en béton de ton blanc;
- La situation existante actuelle ne comporte aucune modification par rapport à la situation de droit;

- Le jardin s'étend latéralement, vers la rue Langeveld, la zone de recul comporte l'accès vers le garage et l'accès piétonnier avec un petit escalier, le solde est ceint par un muret bas;

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

- Les modifications structurelles et de cloisonnements au rez-de-chaussée et à l'étage;
- L'agrandissement de la baie en façade Est (arrière);
- La modification des divisions de la fenêtre en façade Sud (latérale droite);
- Le remplacement des châssis en bois, de ton blanc, existants par des châssis en aluminium de ton blanc avec un dessin et des divisions identiques à l'existant;
- L'abattage d'un arbre un faux-cyprès de Lawson;

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

- l'habitation conserve un programme de maison unifamiliale;
- la cloison et le corps de cheminée entre la cuisine et le séjour, sont supprimés et une baie est percée dans le mur porteur entre le séjour et la salle-à-manger, afin de créer un large espace de séjour, permettant une meilleure utilisation et des possibilités d'aménagements des espaces plus qualitatives, avec un meilleur apport en éclairage;
- un WC de plus grande dimension est créé au niveau du hall via un nouveau cloisonnement;
- à l'étage le plan des cloisonnement est légèrement revu afin de disposer d'une plus grande salle-de-bain et à la place du bureau, ainsi que d'un dressing, au profit de la chambre 1 et ce, via le percement d'une baie dans le mur porteur;
- ces modifications sont légères et permettent de conserver l'esprit originel de la bâtisse, tout en proposant des espaces qualitatifs et répondant davantage aux besoins actuels en matière d'habitabilité et d'éclairage naturel;
- au niveau des façades, la modification de la baie en façade arrière ne suscite aucune objection et n'est pas visible depuis l'espace public et celle en façade latérale droite, est également peu visible depuis l'espace public, en raison de la haute végétation de clôture du jardin par rapport à la rue Langeveld;
- la modification du matériaux des menuiseries ne suscite par ailleurs que peu d'objection, considérant que les épaisseurs et aspects seront restitués et que le matériau proposé, l'aluminium, est pérenne;
- un rapport phytosanitaire est joint à la demande afin d'étayer la demande d'abattage ;
- cependant le rapport confirme le bon état de santé de l'arbre et n'indique que son abattage ne se fait que pour des raisons d'ombrage et qu'une taille des branches basses pourrait suffire ;
- Considérant que ce faux-cyprès a été vraisemblablement planté à une époque où les espèces exotiques étaient à la mode, alors qu'à l'heure actuelle, pour des raisons environnementales et écologiques, les espèces indigènes sont à privilégier ;
- Considérant également qu'à terme, le système racinaire, proche de la maison, risque d'y porter atteinte, en plus de l'ombre portée maintenant la maison hors soleil et humide ;
- Dès lors, l'abattage peut être envisagé à condition qu'une replantation d'un arbre à moyenne ou haute tige, d'espèce indigène, soit proposé au sein de la parcelle ;

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'art. 207 §3 du CoBAT (bien à l'inventaire) :
 - Les modifications proposées sont légères et ne seront pas perceptibles depuis l'espace public;
 - La façade principale, comportant le plus d'éléments patrimoniaux, dont le jeu entre les briques peintes, les briques de verres et les bandes de parements en moellons, reste inchangée;
 - L'aluminium peut être accepté, considérant sa finesse et sa nature pérenne et que ce matériau avec cette teinte ne grève pas la typologie de cette bâtisse ;

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

- Replanter un arbre à moyenne ou haute tige, d'espèce indigène et participant à la biodiversité, au sein de la parcelle ;

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
Séance du 25/06/2025
Objet n°06

Dossier 16-47951-2025 - Enquête n°133/25

Situation : Avenue Guillaume Herinckx 101

Objet : mettre en conformité la modification du volume au rez-de-chaussée et la terrasse du premier étage avec son escalier en façade arrière, la modification de l'aménagement de la zone de recul, l'installation d'un auvent en façade arrière, l'installation d'un auvent au-dessus de la porte d'entrée et le remplacement des châssis

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47951-2025 introduite en date du 22/01/2025;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité la modification du volume au rez-de-chaussée et la terrasse du premier étage avec son escalier en façade arrière, la modification de l'aménagement de la zone de recul, l'installation d'un auvent en façade arrière, l'installation d'un auvent au-dessus de la porte d'entrée et le remplacement des châssis sur le bien sis avenue Guillaume Herinckx 101;

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

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

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

- o 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 :
 - o non-respect de l'article n°4 (2°a) - profondeur qui prescrit "lorsque les deux terrains voisins sont bâtis, la construction : « ... » ne dépasse pas de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde", en ce que l'escalier en colimaçon dépasse la profondeur autorisée;
 - o non-respect de l'article 11 – aménagement et entretien des zones de recul qui prescrit "la zone de recul est aménagée en jardinet et plantée de pleine terre « ... » elle ne peut être recouverte de matériaux imperméables sauf en ce qui concerne les accès aux portes d'entrée et de garage en ce que la zone de recul a été complètement pavée en supprimant les bandes végétalisées présentent dans la situation de droit;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 27/05/2025 au 10/06/2025 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 :

22/01/2025 : dépôt de la demande;

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

22/04/2025: réception des compléments;

08/05/2025 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

09/05/2025: réception des compléments;

20/05/2025 : accusé de réception d'un dossier complet;

27/05/2025 au 10/06/2025 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

25/06/2025 : séance publique de la Commission de concertation;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est un quartier hybride comprenant à la fois des activités mixtes et du logement. Ce quartier comportait historiquement beaucoup de bureaux, commerces et activités artisanales. C'est un quartier en pleine mutation à l'évolution récente. Le logement devient aujourd'hui largement majoritaire, bien que le caractère mixte du quartier soit conservé;
- La rue dans laquelle se situe le bien est une perpendiculaire à la rue de Stalle. Elle est composée principalement de maisons mitoyennes d'un ou deux étages et implantées en recul. Les toitures sont majoritairement en pente. Un ancien site d'activité situé sur l'angle avec la rue de Stalle est actuellement en cours de reconversion vers des nouveaux logements, bureaux et commerces;
- La maison n°101 sur laquelle porte la demande est une de ces maisons unifamiliales. Elle comporte trois niveaux et une toiture en pente. Le rez-de-chaussée comprend l'entrée, le garage et les pièces techniques. Les pièces de vies sont situées au 1^{er} étage et les chambres au 2^{ème} étage. C'est une maison en briques rouges avec un soubassement en pierres bleues et des encadrements de fenêtres en pierres claires. La corniche est débordante. Les menuiseries sont en PVC blanc mais était en bois naturel à l'origine;
- La maison de droite (n°99) est une maison comportant trois niveaux également. Elle a une hauteur sous corniche moins importante que le n°101 car le 1^{er} niveau avec le garage est semi-enterré et le rez-de-chaussée se présente en bel-étage. Elle est également en briques rouges avec une corniche débordante et des menuiseries en bois blanc;
- La maison de gauche (n°103) est une maison à trois niveaux de même gabarit que le n°101. Elle présente un rythme plus vertical de par ses baies toutes hauteurs séparées par des bandeaux en pierres texturées. Elle est également réalisée en briques rouges avec des menuiseries blanches;
- L'aménagement de la zone de recul a été entièrement minéralisé par la suppression des bandes de végétations interstitielles entre les accès piéton et voiture;

Historique :

- Le bien a fait l'objet de différentes modifications sans demande de permis préalable depuis le permis accordé en 1957 (PU n°16-19569-1957) :
 - En façade arrière, la maison a été bâtie à l'origine avec une extension d'1,20m de profondeur sur tous les niveaux comprenant l'ajout de petites terrasses aux 1^{er} et 2^{ème} étages, comme en atteste la présence du plan n°1A datés du 01 juillet 1957 dans le dossier. La maison a ainsi une profondeur de 10,20m au lieu de 9m depuis sa construction. Cette profondeur était conforme aux normes de l'époque;
 - Une seconde extension de volume a été entre 1996 et 2004 d'après les photographies aériennes. Il s'agit d'un volume au rez-de-chaussée. Ce volume s'implante dans la profondeur des mitoyens voisins. L'examen des permis voisin permet de montrer que la terrasse et le mur côté n°99 apparaissent déjà dans le permis n°16-49042-1956 accordé le 27 juillet 1956 bien que l'auvent ait été ajouté ultérieurement. La toiture de cette extension a été aménagée en terrasse de façon à prolonger la terrasse existante et de permettre d'y installer une table. Un escalier en colimaçon permettant de rejoindre le jardin a été installé;
 - L'aménagement de la zone de recul a été modifié. Elle est aujourd'hui complètement imperméabilisée et réalisée en pavés béton alors que le plan d'origine prévoyait des bandes de végétation entre les zones d'accès;

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

- La mise en conformité des éléments suivants :
 - Extension et ajout de terrasses en façade arrière datant de la construction de l'immeuble;
 - Extension du rez-de-chaussée et agrandissement de la terrasse sans modification des mitoyens au 1^{er} étage ainsi que la pose d'un auvent et l'ajout d'un escalier menant au jardin réalisés à une date ultérieure;
 - Modification de l'aménagement de la zone de recul;
 - Installation d'un auvent en façade avant au-dessus de la porte d'entrée;
 - Le remplacement des menuiseries bois par des menuiseries en PVC blanc, à savoir, la corniche, la porte d'entrée et de garage et les châssis, avec ajout de croisillons pour ces derniers;

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

- en matière de programme :
 - Considérant que la maison reste une maison unifamiliale;

- Considérant que les modifications permettent à la famille de disposer d'un espace extérieur en lien avec les pièces de vie;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - Considérant que les extensions de volume s'intègrent dans les profils voisins et n'ont pas d'impact sur l'ensoleillement des biens voisins;
 - Considérant que la terrasse située au 1^{er} étage et la réalisation s'intègrent également entre les mitoyens voisins;
 - Considérant cependant que du côté du n°99, le mur mitoyen ne dispose d'une hauteur que d'1,60m par rapport à la terrasse du n°101 (2,60m par rapport à la terrasse du n°99) et qu'il n'est donc pas conforme au Code civil;
 - Considérant que la hauteur de ce mur est déjà relativement importante, à savoir 1,60m, que la vue donne actuellement sur l'auvent voisin qui est en matière translucide et qui empêche donc les vues;
 - Considérant que l'auvent existant n'aura pas d'impact sur l'ensoleillement du n°99 car il est situé au nord de celui-ci;

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 la dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) :
 - Considérant que l'escalier dépasse la profondeur maximum autorisée car il s'implante au-delà du profil mitoyen le plus profond;
 - Considérant de plus qu'il n'est pas conforme au code civil car il est situé à moins d'1,90m de la limite mitoyenne;
 - Considérant cependant qu'il s'agit d'un espace de circulation où il n'est pas prévu de stationner;
 - Considérant de plus qu'au niveau de la terrasse, le palier d'accès est situé au plus proche à 1,70m de la mitoyenneté et que la première marche est ensuite située à 2m de la mitoyenneté;
 - Considérant que la zone située à moins d'1,90m correspond ensuite au bas de l'escalier où les vues sont masquées par une importante haie;
- En ce qui concerne le motif d'enquête, relative à la dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (entretien et aménagement de la zone de recul) :
 - Considérant que la zone de recul a été complètement imperméabilisée en infraction entre 1996 et 2004;
 - Considérant que tant pour la qualité paysagère de la rue que pour la gestion des eaux pluviales, il convient de retrouver un maximum de surfaces perméables et plantées;

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

- Restituer la zone de pleine terre entre la zone d'accès à la maison et celle d'accès au garage;
- Supprimer l'auvent en façade avant ;
- Remplacer les châssis PVC en façade avant par des menuiseries en bois peintes en blanc et restituer une porte d'entrée en bois de typologie similaire à la situation de droit en bois blanc également sur les plans de la façade projetée et concrétiser ce changement lors du prochain remplacement des châssis ;

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 que en ce qu'elles concernent l'amélioration de la façade avant et de la zone de recul;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite;
- de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que la zone de recul sera aménagée en jardinet à l'exception des zones dédiées aux accès;

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 du CoBAT, avec octroi de dérogations au règlement régional d'urbanisme, article n°4 - et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 126/1 ou 191 du CoBAT.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
Séance du 25/06/2025
Objet n°07

Dossier 16-48095-2025 - Enquête n°130/25

Situation : Avenue Blücher 213

Objet : transformer une maison unifamiliale et ses abords : remplacement des garde-corps existants afin de répondre aux normes de sécurité en vigueur, agrandissement du sous-sol -2, réinterprétation de la scénographie de l'accessibilité

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-48095-2025 introduite date du 07/04/2025;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à transformer une maison unifamiliale et ses abords: remplacement des garde-corps existants afin de répondre aux normes de sécurité en vigueur, agrandissement du sous-sol -2, réinterprétation de la scénographie de l'accessibilité sur le bien sis avenue Blücher 213;

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

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

Considérant que la demande se situe sur le lot n°3 du permis de lotir (PL) n°26 délivré le 31/05/1963 et non périmé pour le lot sur lequel porte la demande et y déroge;

Vu que le bien est inscrit à l'inventaire légal du Patrimoine depuis le 19/08/2024;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

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°1.3 Implantation - Recul qui prescrit "un recul avant de l'alignement de minimum 5m", en ce que la zone de recul est surplombée d'une construction;
 - non-respect de l'article n°1.3 Implantation - Emprise qui prescrit "Dans cette zone d'implantation, l'occupation du sol est limitée à : hors sol 1/6 de la superficie nette de la parcelle (OS : 16,66 %) et en sous-sol à 1/5 de la superficie nette de la parcelle (OSS : 20 %)", en ce que l'emprise hors sol, déjà en dépassement de ce maximum est encore augmentée;
 - non-respect de l'article n°12 Zone de recul qui prescrit "La zone de recul est une zone d'une profondeur de 5m minimum (8m en cas de lotissement) de l'alignement au front de bâtisse côté voirie, exclusivement destinée à recevoir un aménagement paysager, à l'accès des entrées particulières, au chemin carrossable et l'aire de manœuvre", en ce que la zone de recul est surplombée d'une construction;
- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogations suivantes au permis de lotir :
 - non-respect de l'article n° II.2.a.4) Implantation - avant-corps en zone de recul qui prescrit "les avant-corps sont admis en zone de recul avec un empiètement maximum d'1,25m et axé sur la façade avec un développement maximum égal à la moitié de celui de la façade", en ce que le dépassement est de 5,50m;
 - non-respect de l'article n° III. Zone de recul qui prescrit "6m", en ce qu'une construction est implantée dans ces 6m non-aedificandi;

- non-respect de l'article n° III.1 Destination de la zone de recul qui prescrit "réservée aux jardinets, accès aux portes d'entrées et de garage", en ce qu'une construction y est implantée;
- non-respect de l'article n° III.2 Aménagement de la zone de recul qui prescrit "b) les jardinets seront composés de plantations d'agrément ou de pelouses gazonnées ayant une surface au moins égale à ½ de celle de la zone de recul. e) maximum de saillie pour les marches d'accès aux rez-de-chaussée : 2,50m sur le nu prescrit pour le recul; hauteur maximum : 1,50m", en ce que ces zones plantées sont, suite aux modifications, inférieures à la moitié de la zone, en ce qu'un escalier d'accès est implanté à proximité de l'alignement, une d'une hauteur supérieure en raison de son implantation dans le dénivelé du terrain;
- non-respect de l'article n° III.2 clôtures de la zone de recul qui prescrit "elles sont clôturées sur tout leur développement à front de la voie publique : à front de voiries avec des murs bas d'une hauteur maximum de 0,50m ou des haies vives d'une hauteur maximum de 0,70m et sur les limites mitoyennes avec des haies vives seulement avec une hauteur maximum de 0,70m", en ce que les clôtures projetées dépassent ces mesures;

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 27/05/2025 au 10/06/2025 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 :

07/04/2025 : dépôt de la demande;

20/05/2025 : accusé de réception d'un dossier complet;

27/05/2025 au 10/06/2025 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

25/06/2025 : 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 Vert sollicité en date du 20/05/2025 et sera rendu en cours de procédure;
- l'avis du Service Technique de la Voirie sollicité en date du 20/05/2025 et sera rendu en cours de procédure;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par de belles villas implantées dans la verdure;
- Dans ce quartier, l'avenue Blücher comprend ainsi un ensemble de villas datant des années 60/70, régies souvent par des permis de lotir, à l'instar de la villa de la demande;
- La villa sur laquelle porte la demande, a été bâtie au début des années 1990 dans un permis de lotir, suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-31196-1990;
- Cette villa est reprise à l'inventaire scientifique du patrimoine architectural en raison de son esthétique postmoderniste;
- Les façades sont enduites de teintes blanche, les menuiseries sont en aluminium de teinte gris foncé et la toiture est en zinc de teinte gris;
- Il apparait certaines incohérences par rapport à la situation de droit, dont l'auvent en façade avant, non réalisé et la forme de la passerelle, prévue initialement droite et non légèrement courbée, ainsi que le dessin de la porte de garage;
- La clôture et la haie d'alignement ne sont par ailleurs pas conformes ;
- Une demande de permis d'urbanisme, n° 16-47511-2024, délivré le 11/12/2024 par le Fonctionnaire Délégué sur saisine, a octroyé diverses modifications structurelles intérieures, la suppression de la piscine intérieure au 1^{er} sous-sol, la suppression de l'accès vers le jardin depuis ce premier sous-sol et de son escalier ainsi que le remplacement des menuiseries en aluminium, de teinte et forme identique à la situation existante;
- Le jardin comporte une belle dimension, largement végétalisé et comporte un escalier monumental qui suit la pente ascendante du jardin;

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

- Le réaménagement global de la zone de recul avec la modification des accès :
 - La construction de deux nouveaux escaliers ainsi que d'une rampe en pavés, suite à la suppression de l'escalier originel implanté dans la butte et menant à la passerelle d'accès;
 - La construction d'une nouvelle passerelle, après démontage de la passerelle existante, au-dessus de l'entrée de garage, de relativement même largeur, sur la quasi-totalité de la profondeur de la zone de recul;
 - La réduction des murs de soutènements au droit de l'accès carrossable et modification des pentes de terrain;
 - La suppression des zones plantées et engazonnées au profit de davantage de cheminements et aires recouvertes de matériaux permettant une perméabilité partielle;
- Le remplacement de l'ensemble des garde-corps existants en ferronnerie par des garde-corps métallique de teinte grise avec un remplissage en mailles d'une hauteur plus importante, suivant la norme constructive et de sécurité;
- L'agrandissement du deuxième sous-sol (anciennement la cuve de la piscine) pour aménager un espace polyvalent;
- La création d'une circulation verticale entre le 1^{er} sous-sol et le 2^{ème} sous-sol;
- La suppression de la terrasse au niveau du jardin latéral droit au profit d'une remise en pleine terre;

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

- en matière de programme :
 - La maison conserve un programme de maison unifamiliale;
 - L'ancien fond de cuve de la piscine supprimée dans le permis d'urbanisme précédent, est transformé en local de stockage et accessible via un nouvel escalier depuis le premier sous-sol, transformé en espace polyvalent avec sanitaires;
 - Les autres niveaux restent inchangés;
 - Il est également prévu de remplacer les garde-corps afin de disposer d'une hauteur suffisante pour répondre aux normes de sécurité en vigueur;
 - Cependant, de nouvelles ferronneries, de typologie similaire pourraient être proposées plutôt que des grillages, augmentant l'impact visuel et en dysharmonie avec l'ensemble des façades reprises à l'inventaire légal;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - Le volume de la maison existante est inchangé, seule la modification de la passerelle d'accès induit une augmentation de l'emprise en raison de son dépassement significatif en zone de recul, à considérer comme une construction;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - Les nouveaux aménagements en zone de recul, suppriment d'une part le caractère scénographique originel des accès, supprime des zones plantées en engazonnées et modifient fortement les courbes de niveaux, induisant un nouveau schéma d'écoulement des eaux;
 - Par ailleurs, la demande ne fournit aucune explication ou détails, indiquant que les nouveaux revêtements, en pierre ou en pavés, puissent être percolant au moins de nature semi-perméable;
 - Il ne peut être garanti, que la superficie imperméable est diminuée de 4% tel que présenté dans la notice explicative et dans les calculs statistiques de l'annexe I;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - L'accès carrossable est comporte un nouveau revêtement en pavés, sans précision de la nature perméable du matériau et de la pose proposés;
 - La largeur de l'accès ainsi que le garage pour deux véhicules, sont conservés et non modifiés;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - Au regard des lourdes modifications prévues au niveau des pentes de terrains, de l'augmentation de l'emprise et des surfaces dont il faut reprendre les eaux, il y a lieu de proposer un système de gestion des eaux pluviales répondant au Règlement Communal d'Urbanisme en matière de gestion des eaux pluviales, voire même d'adapter le système et réseau existant en fonction;

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

- Art. 126§11 Dérogation à un permis de lotir et à un PPAS :
 - Article n°1.3 du PPAS (Implantation - recul et emprise) et n° II.2.a.4) du permis de lotir (Implantation - avant-corps en zone de recul) :

- Cette avancée, uniquement pour l'accès à l'habitation, se justifie peu;
- Bien qu'une modification légère de la passerelle existante puisse être acceptable, considérant que celle-ci, en raison de sa courbure, présente quelques dangers en fonction de la mobilité des personnes, un tel agrandissement, n'a aucune nécessité;
- D'autant plus que visuellement, depuis l'espace public, il s'agit d'un énorme auvent avec des piliers pour la stabilité, surplombant toute la profondeur de la zone de recul non aedificandi;
- L'emprise dépasse le taux d'emprise maximum, en situation de droit, de 10%;
- La surface d'emprise est augmentée de 25,40m² avec le nouvel auvent servant de d'accès et contrairement aux données indiquées dans le cadre VI de l'annexe I de la demande de permis d'urbanisme, le taux d'emprise passe de 26% à 28%, ce qui correspond à un dépassement du taux maximum d'emprise de plus de 11%;
- Article n°12 du PPAS (Zone de recul), articles du permis de lotir n° III (Zone de recul), n° III.1 (Destination de la zone de recul), n° III.2 (Aménagement de la zone de recul) et n° III.2 clôtures de la zone de recul :
 - La plateforme déborde sur la totalité de la profondeur de la zone de recul, avec des poteaux de soutien, ce qui participe non seulement à l'emprise mais également à une construction implantée en zone non aedificandi, uniquement réservée aux plantations, cheminements et l'éventuel accès carrossable;
 - Outre la construction peu judicieuse et mal intégrée, le réaménagement induit une réduction des qualités végétales de la zone de recul;
 - La plateforme, de type auvent, en plus de la rampe et de l'escalier implants à l'alignement, et de l'escalier au droit de la façade, l'augmentation des cheminements pour chacun de ces trois accès, réduisent les zones plantées et de type jardinet à un carré de moins de 17m² du côté gauche et environ 25m² du côté droit;
 - En situation de droit, la zone de recul est végétalisée et comporte des aménagements paysagers sur près de 60% de la zone, conformément au permis de lotir et la situation projetée réduit cette surface à seulement 27%, ce qui ne représente même pas un tiers de la surface totale de la zone de recul;
 - Par ailleurs, les escaliers, normalement uniquement prévus avec une saillie en zone de recul limitée à 2,50m, l'escalier de droite est délibérément positionné à l'alignement ainsi que la rampe située à gauche;
 - Seul l'escalier situé à gauche est implanté le long de la façade avant, en deçà des 2,50m;
 - Ces escaliers, ont tous une hauteur supérieure à 1,50m, en raison de la modification des pentes et leurs implantations au sein du dénivelé de terrain;
 - Les nouvelles clôtures comportent trop peu d'informations quant à leur aspect mais semblent par rapport au dessin des coupes, d'une hauteur de 2,30m, à savoir encore plus hautes que celles existantes, et les haies atteignent une hauteur totale de 3m;
 - Les clôtures et haies existantes à l'alignement, ne sont pas conformes et dès lors, dans l'éventualité d'une nouvelle pose de clôture, portail et haie, les prescriptions du permis de lotir devront être strictement respectés et permettant une vue sur la parcelle à hauteur de 50%;

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'art. 207 §3 du CoBAT (bien à l'inventaire) :
 - Les modifications de la passerelle, des cheminements, des zones plantées et végétalisées, autant que les nouveaux garde-corps, changent significativement la typologie de la bâtisse, telle qu'elle a été reprise à l'inventaire légal;
 - Bien que des adaptations en matière de sécurité puissent être envisagées, il y a lieu de les rendre les plus discrète possible afin de préserver les éléments patrimoniaux;

En guise de conclusion :

Bien que les modifications intérieures ne suscitent aucune objection, considérant qu'elles ne portent pas atteinte aux données essentielles et aux caractéristiques patrimoniales, reprises à l'inventaire légal;

L'ensemble des modifications au niveau de la zone de recul, tant le réaménagement des niveaux, des revêtements de sol, que la construction même de la plateforme d'accès, servant également d'auvent, porte atteinte, tant à l'esthétique qu'aux qualités végétales de la zone de recul telle qu'existante;

Considérant qu'aucun élément pertinent de détail ou d'indication de taux d'infiltration, ni même de descriptif de matériaux prévu, n'est fourni dans la présente demande, il ne peut être garanti une réelle diminution de l'imperméabilité des abords;

Considérant que l'atteinte aux données essentielles, tant d'un PPAS que d'un permis de lotir, ne peut se justifier sans raison technique et/ou urbanistique;

Considérant que la taille de la plateforme, la rampe et l'escalier, ainsi que la clôture et la haie de plus de 3m de haut, masqueront davantage les quelques aménagements paysagers restants en zone de recul;

Considérant que les modifications prévues n'ont pour seule justification que le passage inconfortable au niveau de la passerelle, estimée trop peu large et courbée et le programme visant à proposer plusieurs accès distincts en fonction des résidents, des invités ou de l'accès carrossable,

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 25/06/2025
Objet n°08

Dossier 16-48059-2025 - Enquête n°134/25

Situation : Drève des Gendarmes 53

Objet : rehausser en pignon mitoyen droit une maison unifamiliale et isoler les complexes de toiture existants

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-48059-2025 introduite en date du 24/03/2025;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à rehausser en pignon mitoyen droit une maison unifamiliale et isoler les complexes de toiture existants sur le bien sis Drève des Gendarmes 53;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone de servitudes au pourtour des bois et forêts (0 à 30 mètres) et en zones d'habitation à prédominance résidentielle;

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

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

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

- L'extension se situe principalement sur le volume existant du garage et sur une petite zone (2m2) de terrasse située entre deux murs existants;
- La maison est séparée de la forêt de Soigne par la rue;

Vu ce qu'il précède, une évaluation appropriée de ses incidences n'est donc pas nécessaire;

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°16 du plan régional d'affectation du sol, (zones de servitudes au pourtour des bois et forêts), en matière d'actes et travaux dans la zone non aedificandi entre 0 et 30 mètres;

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 en ce que le voisin ne dispose pas d'un étage supplémentaire au niveau du profil mitoyen. Dans cette configuration, le voisin ne constitue donc pas une référence pour l'évaluation de la profondeur de l'extension. Celle-ci doit ainsi être évaluée au regard des articles 5 et 6 en matière de gabarit. Cette dérogation est donc nulle et non avenue;
 - non-respect de l'article n°6 - Toiture qui prescrit " *la toiture répond aux conditions suivantes [...] 2° ne pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës des constructions de référence visées à l'article 5*", en ce que la rehausse de l'annexe dépasse de 2,58m la hauteur de l'annexe voisine au niveau du profil mitoyen;
 - non-respect de l'article n°11 - aménagement et entretien des zones de recul 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 être recouverte de matériaux imperméables sauf en ce qui concerne les accès aux porte d'entrée et de garage*", en ce que le projet prévoit la création d'une place de stationnement en zone de recul;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 27/05/2025 au 10/06/2025 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *souhait d'assister à la commission de concertation;*

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

24/03/2025 : dépôt de la demande;

30/04/2025 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

07/05/2025 : réception des compléments;

20/05/2025 : 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;

27/05/2025 au 10/06/2025 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

25/06/2025 : 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 et sera rendu en cours de procédure;

- l'avis du Service de l'Environnement sollicité émis le 13/06/2025 :

Considérant le projet à savoir :

- *Rehausser en pignon mitoyen droit une maison unifamiliale et isoler les complexes de toiture existants;*
- *Créer un atelier sur le garage existant;*
- *Transformer le garage existant en annexe à l'atelier;*
- *Créer une zone de stationnement sur le côté gauche de la maison;*

Avis défavorable car destruction d'une zone de jardin;

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

- l'avis de Bruxelles-Environnement sollicité en date du 20/05/2025 et n'a pas été transmis dans les délais;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est un quartier à prédominance résidentielle qui comporte également une école et un terrain de sport;
- Dans ce quartier, la Drève des gendarmes est une petite rue étroite en pavés qui longe la Forêt de Soignes et n'est donc bâtie que d'un seul côté. Sa typologie n'y permet pas le stationnement;
- Les maisons sont bâties en recul dans la verdure en ordre isolé ou groupé;
- L'alignement au niveau du trottoir est le plus souvent matérialisé par des haies et/ou de petits murets;
- La maison n°53 sur laquelle porte la demande est une maison trois façades;
- Elle se situe en zone non aedificandi de servitude au pourtour des bois dans la zone de 30 mètres qui longe la lisière de la forêt;
- C'est une ancienne maison unifamiliale en briques blanches et des toitures en tuiles grises;
- Elle a conservé son caractère pittoresque malgré les extensions réalisées suite à deux permis d'urbanisme successifs (PU's n°16-24509-199 et n°16-34662-2000);
- L'alignement est marqué par une petite bordure en briques surmontée d'une haie. Deux pilastres bordent l'entrée située qui donne accès à la maison et au garage. Elle est située en face de ce dernier;
- La maison de droite (n°51) est mitoyenne du bien. Les deux maisons sont raccordées par des annexes comportant leurs garages respectifs;
- Il s'agit également d'une maison en briques blanches R+1 avec des toitures en pente et composées de divers volumes accolés. Son soubassement et certaines menuiseries (bardage, corniche) sont peintes en bleu foncé. Les châssis sont en bois blanc;
- La maison de gauche (n°55) est une maison quatre façades implantée en recul de gabarit R+1 mansardé;

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

- La mise en conformité des éléments suivants :
 - Modification mineure des dimensions de l'annexe existante à l'avant dont la longueur a été réduite d'environ 25cm;
 - L'agrandissement de la baie de l'ancienne salle à manger (séjour actuellement) en façade arrière;
- L'isolation des toitures par l'extérieur induisant une rehausse d'environ 18cm avec repose de tuiles similaires à l'existant;
- L'extension en façade arrière (2m²) et en toiture d'un niveau de l'annexe du garage;

- La création d'une place de stationnement avec un deuxième accès en zone de recul à l'extrémité gauche de la parcelle;
- La pose d'un portail au niveau de l'accès existant;
- L'agrandissement en hauteur de la porte de garage existante;

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

- Le projet prévoit la rehausse de l'annexe du garage afin d'y implanter un niveau supplémentaire :
 - L'annexe conserve une toiture en pente similaire à l'existant qui se situe sous le niveau de la corniche principale;
 - Un escalier en colimaçon permet de relier le fond du garage à l'atelier;
 - Cette nouvelle pièce sera dédiée à un atelier;
 - Au niveau de la façade arrière de cette annexe, le projet prévoit de se réaligner sur la façade arrière existante en supprimant une petite excroissance et en revenant avec une façade droite de mur à mur. Cet agrandissement, représente environ 2m² au sol qui vient s'implanter sur une zone de terrasse existante;
 - Les agrandissements représentent au total 94m³, soit environ 11% du volume existant;
 - L'aménagement de la place de stationnement est prévu en dolomie avec une légère pente vers la chaussée. Deux marches permettent de reprendre la différence de niveau avec le jardin;

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

- en matière de programme :
 - Considérant que la maison a fait l'objet de quelques adaptations d'aménagements mineurs dont certains auraient cependant nécessité l'introduction d'une demande de permis d'urbanisme;
 - Considérant que la modification des dimensions de l'annexe est minime, qu'elle date vraisemblablement de la construction et qu'elle va de plus dans le sens de la réduction de l'emprise;
 - Considérant que l'agrandissement de la baie en façade arrière, bien que soumise à permis, n'est pas visible de la rue, n'occasionne pas de vues supplémentaires vers les voisins et qu'elle permet d'améliorer l'apport de lumière dans les pièces de vies;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - Considérant que la petite extension à l'arrière s'intègre entre deux murs sur une terrasse existante;
 - Considérant qu'elle permet de retrouver l'alignement avec la façade arrière et de supprimer une petite excroissance peu qualitative;
- En matière de façade avant :
 - L'agrandissement de la porte de garage permettra le passage de matériel dédié à l'atelier;
 - Les façades projetées présentent des divergences entre la façade avant et le profil à rue au niveau de la fenêtre de l'extension et qu'il convient de clarifier le projet;
 - La fenêtre telle que proposée en façade avant est très large et ses proportions sont un peu trop importantes au regard de la typologie de l'annexe. Au contraire, celle proposée dans la façade de profil s'intègre parfaitement à la façade et il conviendrait donc de conserver cette proposition.
- En matière d'aménagement des abords :
 - Considérant que le nouveau portail au niveau de l'accès actuel s'insère entre deux pilastres en briques existants;
 - Considérant que la teinte blanche et le matériau bois s'intègrent à l'environnement et au style général de la bâtisse;
 - Considérant que la hauteur du portail n'est pas reprise sur les plans mais qu'il semble respecter une hauteur maximale d'1,60m ce qui permet un dégagement visuel vers le haut;
 - Considérant que le portail prévoit également un bardage ajouré mais que l'espacement entre les lattes tel que dessiné est très mince et ne permet pas une réelle perméabilité visuelle;
 - Considérant que celle-ci devrait représenter au moins 50% du portail;

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

En ce qui concerne le motif d'enquête :

- application de la prescription particulière 16 al.2 du PRAS (actes et travaux dans la zone non aedificandi entre 0 et 30 mètres) :
 - Considérant que le bien est séparé de la "Zone boisée" par la Drève des Gendarmes;
 - Considérant que l'extension prévue se situe en façade au-dessus de l'annexe de garage existante de la maison qui est face au site Natura 2000 et ne dépasse pas la hauteur du corps de bâtisse de la maison existante;

- Considérant que le projet dont l'augmentation de volume de 94 m³ est inférieur à l'accroissement de 20% du volume bâti autorisé (173m³ d'accroissement maximum) se conforme à la prescription n°16 du Plan Régional d'Affectation du Sol et ne suscite pas de remarque sur ce point;
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) :
 - Considérant que l'extension en toiture prend place au niveau du garage et se positionne contre une annexe comportant également un garage au niveau du mitoyen voisin;
 - Considérant que cette annexe bien que plus haute que le profil du voisin au niveau du mitoyen reste moins haute que le gabarit du corps principal de la bâtisse voisine et de celle de la maison principale;
 - Considérant qu'une fenêtre du voisin donne sur le mur rehaussé;
 - Considérant cependant que cette fenêtre se situe à 3m de la limite mitoyenne;
 - Considérant également que la hauteur de corniche se situe environ à mi-hauteur de cette fenêtre et qu'elle ne présentera donc pas un mur aveugle sur toute la hauteur de vue;
 - Considérant que le corps principal de la bâtisse s'implante au sud de la rehausse, que celle-ci sera moins haute que la bâtisse existante et qu'elle n'aura qu'un faible impact sur l'ensoleillement du voisin;
- dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul)
 - Considérant que la zone de recul ne peut servir pour le stationnement des véhicules;
 - Considérant qu'au contraire, elle doit être aménagée en jardin à l'exception des accès afin de participer à la lecture paysagère de la rue d'une part et de conserver un maximum de surfaces d'infiltration d'autre part;
 - Considérant que la maison dispose d'un garage;
 - Considérant donc que la diminution de la zone de jardin n'est pas acceptable en particulier pour une maison située à proximité directe d'une zone natura 2000;

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

- Renoncer à l'aménagement de la zone de stationnement en zone de recul et supprimer celle-ci sur les plans et les coupes;
- Adapter le nouveau portail de l'accès existant de façon à ce qu'il présente une surface ajourée de minimum 50% de sa superficie;
- Corriger le nouveau châssis de l'annexe en façade avant pour qu'elle corresponde à celle de la façade de profil;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que l'extension est conservée;
- d'être accessoires en ce que la suppression du stationnement en zone de recul peut s'envisager;
- de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que le stationnement en zone de recul est conservé;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

- 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 plan règlement régional d'urbanisme article(s) 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 25/06/2025
Objet n°09

Dossier 16-47816-2024 - Enquête n°132/25

Situation : Avenue Brunard 49

Objet : mettre en conformité une situation de fait, concernant la zone de recul, les aménagements et constructions en zone de jardins et les façades

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47816-2024 introduite en date du 29/10/2024;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité une situation de fait, concernant la zone de recul, les aménagements et constructions en zone de jardins et les façades sur le bien sis avenue Brunard 49;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°51 - Quartier Floride-Langeveld (A.R. 15/04/1988) 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 :

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°0.7 - plantations existantes qui prescrit "doivent être conservées, conformément à la réglementation en vigueur", en ce que la haie existante à l'alignement a été en majeure partie, arrachée;
 - non-respect de l'article n°8.0 - aménagement des zones de recul qui prescrit "Les zones de recul sont libres de toute construction et leur profondeur est déterminée au plan. Elles sont affectées aux plantations, à l'exception des surfaces réservées à l'accès des constructions. L'accès aux garages ne pourra dépasser en largeur les entrées de garages et la surface plantée ou gazonnée ne pourra être inférieure à 3/5 de la superficie totale de la zone", en ce que la zone de recul ne comporte plus aucun aménagement paysager, hormis un seul arbre maintenu;
 - non-respect de l'article n°8.0 - clôture des zones de recul qui prescrit "Les murets à front de rue sont autorisés et ils auront une hauteur maximum de 30 cm. Les limites séparatives entre propriétés pourront être plantées de haies vives, à l'exclusion de toute autre forme de clôtures", en ce qu'il a été construit un grand portail ainsi qu'une clôture métallique, après suppression de la haie d'alignement;
 - non-respect de l'article n°9.0 - zones de jardins qui prescrit "Ces zones sont destinées à être maintenues dans leur état ou à être aménagées en zone de verdure à usage privé, affecté au jardin d'agrément ou potager. Elles sont libres de toute construction à l'exception des terrasses, abris, piscines, ainsi que des petites constructions directement complémentaires à l'affectation de la zone", en ce que le terrain de tennis existant en situation de fait, a été entièrement réaménagé, avec une dalle non perméable;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 27/05/2025 au 10/06/2025 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- 3 ans de travaux en infraction;
- La pose d'un nouveau large portail et le déplacement de son implantation, ont induit une diminution du nombre d'emplacements de parking au sein du domaine public;

- La teinte actuelle de la façade dénote par rapport au contexte bâti environnant;
- Bétonisation importante de la zone de recul, suppression totale de la capacité d'infiltration des eaux pluviales;
- Abattage d'arbres et arbustes en infraction contrairement à la volonté du PPAS;
- Actuellement il faut absolument privilégier la perméabilité des parcelles;
- Demande de revoir la zone conformément au PPAS n°51;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

- 29/10/2024 : dépôt de la demande;
- 12/12/2024 : accusé de réception d'un dossier incomplet;
- 04/04/2025 : réception des compléments;
- 20/05/2025 : accusé de réception d'un dossier complet;
- 27/05/2025 au 10/06/2025 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;
- 25/06/2025 : 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 Vert sollicité en date du 20/05/2025 et sera rendu en cours de procédure;
- l'avis du Service Technique de la Voirie sollicité en date du 20/05/2025 et sera rendu en cours de procédure;
- l'avis du Service de l'Environnement sollicité en date du 20/05/2025 et émis le 13/06/2025 :
Les travaux effectués ont porté une grande atteinte à la végétation du site et de grandes surfaces ont été sacrifiées en faveur de zones en gravier.
Avis favorable à condition que, a minima, les zones en gravier situées sur le côté ouest de la maison doivent être revégétalisées avec des plantations européennes, résilientes face aux changements climatiques et favorable à la biodiversité;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat en ordre ouvert et semi-ouvert, formé essentiellement de villas isolées, jumelées ou groupées;
- La parcelle concernée par la demande se situe au sein du PPAS n°51 et comporte une maison datant du tout début du XX^{ème} siècle, ainsi qu'en fond de parcelle un ancien terrain de tennis en terre battue, dont on retrouve une trace de son existence dans les années 1930;
- La maison unifamiliale, de 3 façades, comporte une 4^{ème} façade de pignon d'attente et de gabarit, R (en bel-étage) + 1 + Toiture à versants;
- Elle a été modifiée suite à l'octroi de deux permis d'urbanisme, dont le n° 16-12130-1941 et le n° 16-20280-1958;
- Le permis de 1941 :
 - a octroyé l'extension arrière, en vue d'ajouter une bibliothèque et un jardin d'hiver, ainsi que de nombreuses modifications structurelles et de cloisonnements au sein du bâtiment existant;
 - Cette extension, uniquement située au rez-de-chaussée, comporte un vide-ventilé avec des ouvertures latérales, au niveau du jardin;
 - Le niveau habitable se fait dans le prolongement d'une terrasse couverte servant de passage depuis le jardin, et qui dessert autant le hall d'entrée que l'espace bibliothèque;
 - La mitoyenneté de gauche, comporte un haut mur, d'1,90m, dans le prolongement de l'annexe et dans l'éventualité de l'aménagement de la toiture en terrasse;
 - Les baies de l'extensions comportent des cintrages et des colonnes au niveau des trumeaux;
 - Au niveau de la façade latérale de la maison existante, il avait été prévu un auvent fermé avec des retours latéraux en briques de verre;
 - Au niveau de la façade avant, une grande ouverture a été créé sur toute la hauteur de la façade, avec un jeu de pleins et de vides, rendus par des vitrages et des soubassements et impostes en dalles marines;
- Le permis de 1958 :
 - N'a visé que l'étage de la toiture, avec la création de chambres et de salles-de-bains dans les combles;
 - Pour ce faire, la toiture à trois versants ainsi que les lucarnes, à toiture en pente, ont été supprimés, au profit d'une toiture mansardée et de l'ajout de baies rentrantes dans la toiture, après de

typologie fortement marquée de l'époque et sans aucun rapport avec le langage patrimonial préexistant;

- Le reste de la parcelle, autant que les niveaux inférieurs, sont restés conformes à la situation de droit, hormis la suppression de l'ancien escalier vers les combles non aménagés;
- La situation, avant travaux récents, dont constat en 2023, représentée dans les plans joints à la demande de permis d'urbanisme, ne correspond pas à la situation réelle, du moins en 2012 (suivant Bruciel), voire même 2019 (suivant Google Street View), où il a pu être constaté que la situation était restée conforme à la situation de droit;

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

- La mise en conformité de la zone de recul :
 - L'imperméabilisation quasi-totale de la zone de recul ainsi que la suppression de toute zone en plein terre et de ses aménagements paysagers, au profit d'une zone en gravier sur une petite partie de la zone de recul à droite, avec le maintien de l'arbre à haute tige, un **hêtre pourpre ou cerisier du japon ???** existant mais abattage de l'épicéa;
 - La reconstruction du muret de reprise des terres, à proximité de la limite mitoyenne de gauche avec un alignement différent, afin d'agrandir la surface carrossable;
 - La suppression du muret de reprise des terres à droite de la porte de garage, avec modification du nivellement de terrain, afin d'augmenter davantage la zone carrossable imperméable;
 - La construction d'un muret, en décalage de 75cm par rapport au plan de la façade avant, d'une hauteur d'1,30m au point le plus bas et de 60 centimètres au point le plus haut du terrain modifié, et afin d'y installer une borne de recharge électrique extérieure et des plantations le long de la façade;
 - La suppression de la totalité de la haie d'alignement et replantation d'une haie d'espère différente, et pose d'un grillage, de même hauteur que la haie;
 - La repose d'une haie, sur une faible portion de l'alignement;
 - La suppression du portail bas d'alignement et de sa colonne basse de gauche;
 - Le déplacement de l'accès carrossable, vers la droite, et ce avec interventions au niveau du trottoir et privatisation d'une plus grande portion de l'espace public;
- La mise en conformité des façades :
 - L'agrandissement d'une baie de l'étage en façade latérale d'entrée;
 - La mise en peinture de l'enduit existant au niveau toutes les façades, originellement beige clair, par une teinte, proche du vert pistache;
 - La mise en peinture des menuiseries en bois de ton blanc, des châssis existants, en une teinte noire;
 - La pose d'une nouvelle corniche de ton noir;
 - Le remplacement des châssis existants en situation de fait, en PVC de ton blanc par de l'aluminium de ton noir;
 - Le remplacement des menuiseries constituant la grande baie verticale, par de l'aluminium de ton noir et avec suppression des divisions originelles;
 - Dépose des ferronneries au niveau de la grande baie verticale en façade avant;
 - La suppression de l'auvent rectiligne, et de ses parois de fermeture en briques de verre et création d'une arche cintrée au droit de l'entrée principale;
- La mise en conformité du Jardin :
 - L'abattage de plusieurs arbres, le long de la mitoyenneté avec le n°47;
 - La construction d'une terrasse haute, de plus de 75cm, en façade arrière, avec nivellement du terrain et construction d'un escalier afin de rejoindre la zone en gravier dont le niveau a été descendu;
 - Les nivellements de terrains;
 - Le remplacement du revêtement du terrain de tennis, avec des matériaux imperméables;

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

- Les importantes modifications, datant pour la plus grande part, d'après 2019 et d'autre datant de 2012, ont supprimé toute la typologie originelle de cette grande parcelle, d'une demeure dans un grand espace planté et végétalisé;
- Par ailleurs, certaines des modifications, ont eu un impact par rapport de l'espace public, au niveau du trottoir et de la privatisation de l'espace public, supprimant, au moins un emplacement de parking pour les riverains;
- Il est également à noter qu'après travaux, au regard des photographies transmises, le ragréage du trottoir est de piètre qualité, et ayant induit un décaissement important;

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

- en matière de programme :
 - l'habitation a conservé un programme d'habitation unifamiliale;
 - cependant la demande telle qu'introduite n'a introduit aucun plans portant sur les éventuelles interventions intérieures, ne permettant pas une analyse de l'habitabilité et des modifications structurelles, dans sa globalité et en corrélation avec les interventions extérieures;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - bien que la volumétrie générale de la bâtisse soit restée identique, l'emprise et l'imperméabilisation ont été augmentés, par les aménagements tels que la terrasse arrière, la zone de recul carrossable;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - les actes et travaux réalisés en infraction, ont malheureusement participé à supprimer les qualités paysagères propres au quartier et au PPAS qui vise à les maintenir;
 - de nombreux arbres, plantations, arbustes, ont été arrachés au profit d'une bétonisation dramatique de la zone de recul et du jardin, en partie latérale;
 - par ailleurs, le terrain de tennis, tel qu'existant en terre battue a subi également récemment une modification de son revêtement, avec un matériau imperméable, participant davantage à la diminution des zones perméables qu'il est important de conserver et de restituer, dans le contexte climatique actuel;
 - la demande telle que présentée, renseigne peu sur les modifications paysagères depuis l'achat de la propriété mais au regard du reportage photographique historique de Bruciel, il est désolant de constater, un tel mépris des règlements, des impératifs écologiques actuels ainsi que de l'espace public et des riverains, et ce au profit, entre-autre, d'emplacements de parkings extérieurs, dont l'un pour recharger le véhicule électrique;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le garage a été maintenu, tel qu'en situation existante de droit, mais il a été aménagé en plus, un espace pour du parking extérieur, au niveau de la zone de recul, et un autre emplacement, en amont du garage, pour la recharge des véhicules électriques;
 - bien que par rapport à l'article 0.4 du PPAS, chaque logements doit contenir au moins un emplacement de parking, il ne peut en aucun cas être admis, que celui-ci soit extérieur quand il existe déjà un emplacement de parking compris dans le volume construit;
 - d'autant plus que ce dernier, à suivant les plans de la situation de droit, une profondeur de d'environ 7m, permettant d'y rechargement aisément son véhicule, et de maintenir un espace pour des éventuels vélos;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - les plans ne renseignent pas d'une éventuelle intervention par rapport au réseau existant;

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 n°0.7 - plantations existantes :
 - Les haies d'alignement ont été arrachées, et une autre haie a été replantée mais sur moins grande portion, au profit d'un portail surdimensionné;
 - Les aménagements carrossables, de parking, de larges terrasses, etc., cette augmentation importante de l'emprise et de l'imperméabilisation, ainsi que la pose de gravier en zone de recul pour les besoins de parkings extérieurs, ont induit des suppressions de massifs plantés, d'arbres à haute tiges, d'arbustes, autant en zone de recul qu'en zones de retrait latéral du jardin;
 - Article n°8.0 - Aménagement de la zone de recul :
 - Les aménagements récents, en infraction, ont supprimé en totalité les surfaces engazonnées, supprimant tout aménagement paysagers, hormis le maintien d'un seul arbre et la création de nouveaux murets creux pour diverses plantations de très petites dimensions (l'espace disponible est de 60cm), au droit de la façade avant;
 - Toute la partie droite, est recouverte de gravier, qui ne peuvent en aucun cas répondre à l'article du PPAS qui privilégie justement, les aménagements paysagers de qualité et le maintien de surface en pleine terre engazonnées;
 - Le plan de la zone de recul est à revoir dans son ensemble, avec plan tendant à restituer la situation existante de droit;
 - Il y a lieu de supprimer le gravier, restituer les accès en pierres

- Seul l'accès direct au garage, peut éventuellement être maintenu tel quel, et ce uniquement dans un but de faciliter les manœuvres pour accéder au garage existant;
 - Article n°8.0 - Clôture de la zone de recul :
 - La haie qui existait jusqu'en 2019, d'une hauteur inférieure à 1,60m a été supprimée au profit d'une clôture métallique, d'une hauteur de plus de 2m et une nouvelle haie qui présente des qualités moindres que la haie existante, à savoir, sans tenue et ne permettant pas d'être taillée;
 - Le portail et la haie existants avant les travaux en infraction, existaient également depuis de nombreuses années, et suivant le reportage photographique de Bruciel, existants depuis la construction de l'immeuble, et antérieurement à l'entrée en vigueur du PPAS;
 - Bien que ces éléments auraient pu être maintenus, considérant leur légalité d'un point de vue urbanistique, par rapport à la réglementation en vigueur à l'époque de la construction de la maison, dès leur arrachage et dépose, l'alignement doit se conformer aux prescriptions du PPAS, applicable au moment de la réalisation des travaux en infraction;
 - La demande de permis d'urbanisme a été refusée pour la clôture au n°47, permis d'urbanisme n° 16-47503-2024 pour, entre-autre, la pose d'un portail de teinte noire d'une hauteur d'1,80m ainsi qu'une haie en arrière de même hauteur, avec la sollicitation de la dérogation à l'article 8.0 du PPAS, qui se basait sur l'infraction du n°49, aux motifs suivants :
Application de l'art. 126§11 du CoBAT : Dérogation à un PPAS, article 8.0 - Zone de recul :
 - *La volonté du PPAS est de maintenir une visibilité sur l'aménagement des zones de recul traitées en jardinet planté, afin d'animer l'espace public et garantir des aménagements paysagers esthétiques;*
 - *La pose d'un portail, n'est pas prévu par le PPAS, qui prévoit uniquement des murets bas d'une hauteur maximum de 30cm, ce qui est actuellement le cas;*
 - *L'ensemble des habitations environnantes, implantées en mitoyenneté et/ou jumelées qui ne disposent de portails à l'alignement, et offre une continuité visuelle, d'une maison à l'autre ainsi que depuis l'espace public, et agrémenté de jardinet paysagers;*
 - */.../*
 - *Le dispositif proposé est d'une hauteur supérieure (1,80m) à la hauteur d'1,60m généralement admise, ce qui grève d'autant plus la perméabilité visuelle et tranche d'autant plus avec les autres parcelles dans la perspective;*
/.../
Il y a lieu de maintenir la situation telle qu'existante, en cohérence avec le PPAS et avec le contexte bâti environnant;
 - *Considérant que la demande ne répond pas au bon aménagement des lieux;*
Considérant que la partie de muret démolie, doit être reconstruit et remis en pristin état;
/.../;
 - Considérant l'ensemble des actes et travaux qui n'ont pas tenu compte des prescriptions du PPAS et de la volonté, qui a justifié son entrée en vigueur dans les années 1980, de garantir des espaces végétalisés proposant des aménagements paysagers de qualité et garantissant des vues valorisées vers les immeubles existants au sein de la zone d'habitat en ordre ouvert;
 - La demande, de mettre en conformité, le grillage, ne laissant pas passer la petite faune, la nouvelle haie non taillée et peu fournie d'une hauteur prévue trop importante, le large développé du portail, ayant en plus impacté significativement l'espace public, n'est, dès lors, pas acceptable;
- Article n°9.0 - Zones de jardins :
 - Bien que l'implantation d'un terrain de tennis, puisse être mise en conformité, considérant son existence depuis une époque où il n'était pas nécessaire d'obtenir un permis d'urbanisme pour ce type de travaux, à savoir déjà dans les années 1930;
 - La nature et le revêtement du terrain, ont été modifiés, en parallèle des travaux de 2023, et désormais le terrain comporte un revêtement synthétique totalement imperméable, augmentant l'impact sur la perméabilité de la parcelle;

En guise de conclusion :

Outre l'infraction d'une mise en œuvre d'actes et travaux soumis à l'octroi d'un permis d'urbanisme, ces modifications ont été de nature à grever tout aménagement paysager qualitatif et ce au profit d'une augmentation significative de l'imperméabilisation pour des aires de parking et de manœuvres, non autorisables, au regard des volontés du PPAS n°51, ayant en partie motivé son entrée en vigueur;

Considérant par ailleurs, les modifications au niveau de l'espace public, sans aucune autorisation ainsi que l'état déplorable du trottoir après travaux, ainsi que de la privatisation d'une plus grande portion de l'espace public;

Considérant la dénaturation de la typologie de ce bâtiment datant du début des années 1940, dont les éléments de décors faisaient partie intégrante du concept originel, dont les ferronneries, autant au niveau des façades qu'au niveau de l'alignement;

Considérant qu'une éventuelle demande de permis d'urbanisme, introduite en amont des travaux, auraient suscité les mêmes remarques et objections, à l'instar de la demande de permis d'urbanisme en 2024, au n°47,

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.