

Séance du 09 mars 2022 / Zitting van 09 maart 2022  
ORDRE DU JOUR/DAGORDE

- 1) 031/22 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46.288-2022  
Situation : Chaussée d'Alseberg 1439  
Demandeur : Monsieur Amir Ouaraouss  
(Régulariser une maison uni-familiale en immeuble de rapport de trois appartements.  
Aménager des combles et couvrir en partie la terrasse au deuxième étage)
- 2) 024/22 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.921-2021 (art. 126/1)  
Situation : Rue de l'Etoile 8  
Demandeur : Monsieur Christophe Lenel  
(Mettre en conformité une maison de rapport de 4 unités de logements et  
des modifications de volume)
- 3) 030/22 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46.238-2021  
Situation : Rue de la Magnanerie 56  
Demandeur : M et Mme Damien Madelaine et Amandine Fabre  
(Rénover une habitation uni-familiale (agrandissement en toiture,  
transformations intérieures diverses et isolation de la façade avant)
- 4) 028/22 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.830-2021 (art. 126/1)  
Situation : Vieille rue du Moulin à droite du n°364  
Demandeur : Françoise Pinte et VRM Invest S.R.L. - M Fabrie Mourlon Beernaert  
(Construire un immeuble de logements et un commerce)
- 5) 029/22 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46.222-2021  
Situation : Rue Dodonée 68  
Demandeur : OWN CAPITAL SRL - Messieurs James Goffin et Nicolas Jacquet  
(Rénover un immeuble à appartements et une maison uni-familiale en intérieur d'îlot)
- 6) 027/22 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46.203-2021  
Situation : Rue du Repos à gauche du n°40  
Demandeur : Monsieur et Madame Laurent Gutmer et Sandra Dwek  
(Construire une maison uni-familiale)

---

Uniquement pour avis de la CC :

- 7) - Demande de permis d'urbanisme n°16-46.205-2021  
Situation : Rue du Postillon 6  
Demandeur : Monsieur Benjamin Raickman  
(Rénover un restaurant (commerce de type HoReCa) existant et modifier la façade avant)  
(PRAS - art.21 : prescription portant sur la ZICHEE (modification visible depuis  
les espaces publics))  
(Bien repris à l'inventaire du patrimoine immobilier : monument ou ensemble antérieur  
à 1932 à l'inventaire transitoire - art.207§3 du CoBAT)

- 
- 8) 026/22 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46.220-2021  
Situation : Rue Beeckman 48  
Demandeur : Madame Sandrine Adam  
(Rénover une maison uni-familiale)
  - 9) 033/22 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46.287-2022  
Situation : Avenue du Prince de Ligne 14  
Demandeur : Monsieur Ufuk Kalender  
(Réunir deux logements avec modifications structurelles et aménager  
une terrasse sur la plateforme existante)

- 10) 025/22 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46.204-2021  
Situation : Avenue des Aubépines 52A  
Demandeur : Madame Vinciane de Bounam de Ryckholt  
(Transformer et rénover une villa)
- 11) 032/22 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46.190-2021  
Situation : Rue de Percke 107  
Demandeur : ALERAPHA S.R.L. - Monsieur Vincent Laureyssens  
(Rénover et agrandir une villa, construire une piscine de 54m<sup>2</sup> (hors margelles et terrasses), installer un terrain de multisport, réaménager l'accessibilité de la parcelle, construire un car-port et implanter 4 emplacements de parking extérieur)

- Fin de séance/Einde zitting

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 09/03/2022**  
**objet n° 01**

**Dossier 16-46288-2022 - Enquête n° 031/22**

**Demandeur : Monsieur Amir Ouaraouss**

**Situation : Chaussée d'Alseberg 1439**

**Objet : Mettre en conformité la transformation d'une maison unifamiliale en immeuble de rapport de trois appartements. Aménager des combles et couvrir en partie la terrasse au deuxième étage**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45906-2021 introduite, en date du 05/05/2021, par Monsieur Amir Ouaraouss;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité la transformation d'une maison unifamiliale en immeuble de rapport de trois appartements, ainsi qu'à aménager des combles et couverture en partie de la terrasse au deuxième étage, sur le bien sis chaussée d'Alseberg, 1439;

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

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

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

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

27/01/2022 : dépôt de la demande;

03/02/2022 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU

07/02/2022 au 21/02/2022 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

09/03/2022 : séance publique de la Commission de concertation;

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 03/02/2022, considérant que cet avis devra être fourni avant la délivrance du permis d'urbanisme;

**MOTIVATION DE L'ACTE**

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat en ordre continu formé essentiellement d'immeubles mixtes de commerce et logements (ceci plus particulièrement le long de l'axe structurant de la chaussée d'Alseberg), ou d'immeubles monofonctionnels de logements à l'instar de celui sur lequel porte la demande;
- L'immeuble n°1439, sur lequel porte la demande :
  - est implanté à l'alignement de la chaussée et occupe la totalité de la parcelle traversante jusqu'à la rue courte de Linkebeek;
  - présente un gabarit de R+2+ toiture plate à l'alignement de la chaussée, R+1+ recul à l'alignement de la rue de Linkebeek, et comporte un appartement par niveau;
  - présente un mur mitoyen en attente et aveugle qui est précédé d'un petit espace vert (angle de la rue de Linkebeek et de la chaussée d'Alseberg) et comporte un panneau publicitaire intégré dans une peinture murale, récemment renouvelée;
  - comprend une terrasse au 2<sup>ème</sup> étage (objet du recul précité) en façade arrière, pour une chambre;

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

- le maintien du programme de 3 logements, dont celui du deuxième étage qui se voit agrandi en partie arrière au profit d'un espace pour une grande chambre;

- en vue de cette transformation, le projet propose :
  - le placement d'une nouvelle baie en façade arrière pour augmenter la surface éclairante dans la chambre du rez-de-chaussée;
  - l'extension du logement du troisième étage en vue de lui offrir une grande chambre en prenant sur la surface du balcon existant tout en laissant un petit espace balcon extérieur, ceci permettant de transformer le studio existant en appartement à une chambre;
  - le ré-aménagement complet de l'appartement du deuxième étage sans toucher aux autres entités, hormis la fenêtre précitée au rez-de-chaussée ;
  - le remplacement et la pose de nouveaux châssis isolants en aluminium de teinte noire;
  - l'ajout de deux fenêtres en façade avant pour répondre aux normes sur les superficies éclairantes ;

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

- Les nouveaux agencements et l'agrandissement du logement au deuxième étage sont au profit de la qualité de ses espaces et de son habitabilité :
  - l'agrandissement de la baie en façade arrière au rez-de-chaussée permet de répondre aux normes de superficie minimales d'éclairage;
  - l'agrandissement de la chambre au deuxième étage, permet à cet appartement, en plus de répondre aux normes actuelles de surface, de présenter un plus grand espace qui pourrait intégrer autant un bureau qu'un espace de dressing, ce qui confère à ce logement une qualité de polyvalence;
  - l'état de l'intégralité des châssis en justifie le remplacement;
  - cet aménagement répond au bon aménagement des lieux;
  - l'ajout des fenêtres en façade avant ne permet pas de conserver la typologie existante et ne permet pas de respecter la symétrie de la façade par rapport à l'immeuble voisin de droite ;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête (application de la prescription générale 0.12 du plan régional d'affectation du sol - modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) :
- Les logements tels que proposés sont qualitatifs et améliorent la situation existante ;
- L'immeuble améliore 3 petits logements dans un quartier où existe une demande de ce type de programme ;

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

- Ne pas modifier l'implantation des châssis en façade avant tout en modifiant les impostes comme proposé ;

Que cette modification répond aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que elle ne modifie pas le programme;
- d'être accessoires en ce que elle ne concerne que les menuiseries;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la modification des châssis en façade avant n'est pas souhaitable pour garder la symétrie existante avec le bâtiment de droite ;

Considérant que ces modifications sont telles que l'article 191 - alinéa 2 du CoBAT est d'application ;

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

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

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

Considérant que 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 titre II du RRU sur les superficies éclairantes 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 09/03/2022**  
**objet n° 02**

**Dossier 16-45921-2021 - Enquête n° 024/22**

**Demandeur : Monsieur Christophe Lenel**

**Situation : Rue de l'Etoile 8**

**Objet : mettre en conformité une maison de rapport de 4 unités de logements et des modifications de volume**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45921-2021 introduite, en date du 19/05/2021, modifiée (documents indicés B et datés du 24/11/2021) le 27/12/2021 en application de l'article 126/1 §6 du CoBAT (ordonnance du 30/11/2017), par Monsieur Christophe Lenel;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité une maison de rapport de 4 unités de logements et des modifications de volume sur le bien sis rue de l'Etoile, 8;

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

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

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

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

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
  - non-respect de l'article n°4 §1.1° qui prescrit "Profondeur", en ce que la construction dépasse de plus de  $\frac{3}{4}$  la profondeur de la parcelle;
  - non-respect de l'article n°6 §1.1° et §1.2° qui prescrit "Toiture", en ce que l'annexe dépasse la hauteur de la construction voisine la plus basse;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 31/01/2022 au 14/02/2022 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

Suppléments de délais en fonction des procédures et des plans modifiés;

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

19/05/2021 : dépôt de la demande;

15/06/2021 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

02/07/2021: réception des compléments;

17/08/2021 : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

24/09/2021 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;

30/09/2021 au 14/10/2021 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

28/10/2021 : séance publique de la Commission de concertation;

15/11/2021 : notification de la décision du demandeur d'appliquer l'article 126/1 du CoBAT;

27/12/2021 : dépôt de plans modifiés en application de l'article 126/1, §6 du CoBAT;

27/01/2022 : reprise de la procédure au stade des mesures particulières de publicité avec supplément de délai de 160 jours :

31/01/2022 au 14/02/2022 inclus : enquête publique sur la demande modifiée;

09/03/2022 : séance publique de la Commission de concertation;

## **MODIFICATION DE LA DEMANDE SUITE À UN AVIS CONFORME ET DECISION DU FONCTIONNAIRE DÉLÉGUÉ**

15/11/2021 : envoi d'un courrier du demandeur au Collège des bourgmestre et échevins l'informant de son intention de modifier sa demande en application de l'article 126/1, §2 du CoBAT et suspension du délai d'instruction – début d'un délai de maximum 6 mois pour introduire les modifications;

27/12/2021 : dépôt de plans modifiés en application de l'article 126/1, §6 du CoBAT;

27/01/2022 : accusé de réception complet de la demande modifiée, attestation de sa complétude et reprise de la procédure au stade des mesures particulières de publicité avec supplément de délai de 160 jours;

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

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 24/09/2021 et émis le 20/10/2021 et joint à la demande;

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

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise comme un quartier mixte de fonctions;
- Dans ce quartier, la rue de l'Etoile constitue une voirie locale empruntée par le tram 82 de la STIB et perpendiculaire à un axe structurant;
- L'immeuble n°8 sur lequel porte la demande se caractérise comme un immeuble de logements de gabarit R+2+toiture de type "Mansart". Il est implanté en mitoyenneté et à l'alignement de la rue. Il comporte une annexe à l'arrière s'élevant sur les 4 niveaux en situation existante de fait. L'immeuble présente des infractions par rapport à la situation de droit :
  - En situation de droit, l'immeuble comporte 3 appartements du niveau rez-de-chaussée au niveau +2. Le dernier étage (niveau du brisis) est quant à lui un grenier. L'immeuble comporte une annexe s'élevant sur 3 niveaux. Le dernier étage (niveau brisis) ne bénéficie pas d'extension;
  - En situation existante de fait, l'immeuble se compose de 4 logements en ce compris le dernier étage. Au dernier étage se trouve une extension entraînant une rehausse du mur mitoyen avec l'immeuble voisin n°10. Cette annexe n'a pas fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme;
- La typologie architecturale de l'immeuble se compose, en façade avant, d'une loggia s'étendant du R+1 au R+2. La façade avant se compose d'un parement en brique de ton beige, de châssis blanc et de deux lucarnes dans le brisis. L'immeuble se compose en partie d'une toiture à double versants en tuile foncée et en partie d'une toiture plate à l'arrière;
- La parcelle sur laquelle porte la demande est pratiquement entièrement bâtie. Elle se compose uniquement d'une petite cour au rez-de-chaussée. La parcelle ne dispose d'aucun espace végétal;
- La maison de droite (n°10) est une habitation unifamiliale de gabarit R+1+T. Elle est implantée en mitoyenneté et à l'alignement. Elle se compose également d'une annexe s'étendant sur un niveau et la parcelle sur laquelle elle s'implante est entièrement bâtie. Sa typologie architecturale est similaire à celle de l'immeuble visé par la demande;
- L'immeuble de gauche (n°6) présente les mêmes caractéristiques d'implantation et de gabarit que l'immeuble visé par la demande. Sa typologie architecturale se compose d'une toiture plate, d'une loggia s'étendant sur 3 niveaux en façade avant, d'un parement de façade en brique de ton brun aux étages et de pierres au rez-de-chaussée;

#### **Considérant que la demande modifiée - indice B- propose les actes et travaux suivants :**

Différents aspects de la demande initiale sont maintenus, dont :

- la mise en conformité du 4ème logement situé au dernier étage;
- la mise en conformité de l'annexe du dernier étage;
- la mise en conformité des deux lucarnes en façade avant;
- la mise en conformité des menuiseries en façade avant;

Différentes modifications ont été apportées par rapport au projet initial :

- la rehausse et la modification des pentes de toiture;
- la suppression des cloisons intérieures du studio du dernier étage;

#### **Considérant que la demande modifiée - indice B - se caractérise comme suit :**

- Le programme de l'immeuble est modifié en ce qu'un logement supplémentaire est prévu par rapport à la situation de droit;
- Le gabarit de l'immeuble est modifié en ce qu'une annexe au dernier étage entraînant une rehausse de mur mitoyen est prévue et en ce que les pentes de la toiture sont modifiées;
- La typologie architecturale de la façade avant est modifiée en raison de l'ajout de deux lucarnes et des modifications des menuiseries;

#### **Considérant que la demande modifiée - indice B - suscite les considérations générales suivantes :**

- Le projet modifié suite à l'avis de la commission de concertation du 28/10/2021 maintient l'augmentation du nombre de logements dans l'immeuble qui se justifie au regard de sa localisation proche de nœud de transports en commun et de commodité commerciale;
- Le projet modifié propose une rehausse des pentes de la toiture ce qui augmente la hauteur sous-plafond du studio du 3<sup>ème</sup> étage. Cette rehausse des pentes de toiture permet d'apporter une réponse à la hauteur sous-plafond insuffisante du studio existant et permet de répondre aux normes minimales d'habitabilité pour ce point;
- Toutefois, la suppression des cloisons intérieures a pour conséquence d'ouvrir les WC directement sur le séjour ce qui ne répond pas ni au bon aménagement des lieux ni aux impositions du Règlement Régional d'Urbanisme;
- De plus, l'éclairage naturel de ce studio est insuffisant;
- L'annexe construite pour ce logement a pour conséquence de générer un mur mitoyen aveugle très haut et impacte davantage la cour du rez-de-chaussée qui est baignée dans l'ombre. Cette hauteur se retrouve également pour l'immeuble mitoyen de gauche (n°6). Il s'agit des seuls bâtiments de ce tronçon de rue bénéficiant d'une telle hauteur et situés proche du carrefour formé par la rue de l'Etoile et la rue de Stalle. De plus, cette dernière annexe s'inscrit dans la continuité des niveaux situés en-dessous. D'après Bruciel, cette annexe semble être déjà présente depuis 1953;

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

- en matière de dérogation au Titre II du RRU :
  - Art.10 « éclairage naturel » : le logement du dernier étage bénéficie d'un éclairage naturel insuffisant;
- en matière de programme :
  - L'ajout d'un 4<sup>ème</sup> logement dans un immeuble proche d'un axe structurant, de commodités commerciales et d'un nœud de transport en commun se justifie;
  - La typologie architecturale de l'immeuble est propice à l'aménagement de plusieurs logements;
  - Toutefois, ce 4<sup>ème</sup> logement, malgré l'augmentation de la hauteur sous-plafond et l'aménagement de deux lucarnes ne satisfait pas encore aux normes minimales d'habitabilité;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - L'extension du dernier étage a pour conséquence de renforcer le cloisonnement de la cour présente au rez-de-chaussée et la hauteur de l'immeuble visé par la demande et les immeubles formant l'angle de la rue de l'Etoile avec la rue de Stalle;
  - La modification des pentes de la toiture génère peu d'impact sur le gabarit dans la mesure où la hauteur du faîte est inchangé;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
  - L'aménagement des deux lucarnes en façades avant ne la déséquilibre pas. L'ensemble des menuiseries s'inscrit avec harmonie aux immeubles avoisinants;

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

- En ce qui concerne la dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) et dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) :
  - La densité bâtie de la parcelle visée par la demande est importante mais cette emprise a fait l'objet d'une demande de permis délivré en 1931 (16-6473-1931);
  - La nouvelle annexe prend « naturellement » appui sur l'emprise bâtie déjà existante;
  - Cette nouvelle annexe conforte la hauteur de l'immeuble et des immeubles proches du carrefour (Etoile - Stalle);
  - Bien que l'annexe renforce l'importance du mur mitoyen aveugle avec le voisin n°10, ce mur avait déjà une importance dans le permis de 1931;
- Application de la prescription générale 0.12 du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) :
  - La transformation des combles en un logement peut se justifier au regard de la position stratégique de cet immeuble dans le tissu urbain. Le projet modifié améliore les conditions d'habitabilité du studio du 3<sup>ème</sup> étage mais il bénéficie encore d'un éclairage naturel insuffisant et son aménagement intérieur est peu qualitatif par rapport à l'absence de sas pour le WC;

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

- supprimer le WC situé à côté de la cuisine ;
- prévoir des fenêtres de toit afin d'augmenter l'éclairage naturel du studio du 3<sup>ème</sup> étage de sorte à supprimer la dérogation à l'article 10 du Titre II du RRU;

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, avec octroi de dérogations au règlement régional d'urbanisme, articles n°4 et n°6.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 09/03/2022**  
**objet n° 03**

**Dossier 16-46238-2021 - Enquête n° 030/22**

**Demandeur : Monsieur et Madame Damien Madelaine et Amandine Fabre**

**Situation : Rue de la Magnanerie 56**

**Objet : rénover une habitation unifamiliale (agrandissement en toiture, transformations intérieures diverses et isolation de la façade avant)**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46238-2021 introduite en date du 22/12/2021 par Monsieur et Madame Damien Madelaine et Amandine Fabre;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à rénover une habitation unifamiliale (agrandissement en toiture, transformations intérieures diverses et isolation de la façade avant) sur le bien sis rue de la Magnanerie, 56;

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 :

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
  - non-respect de l'article n°3 - Implantation qui prescrit "§ 1. Du côté de la voie publique, la façade de la construction est implantée à l'alignement ou, le cas échéant, au front de bâtisse", en ce que le projet propose d'isoler la façade avant et de déborder du front bâti;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 07/02/2022 au 21/02/2022 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

22/12/2021 : dépôt de la demande;

03/02/2022 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis au service Technique de la Voirie;

07/02/2022 au 21/02/2022 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

09/03/2022 : séance publique de la Commission de concertation;

**CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES**

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

- *l'avis du Service Technique de la Voirie sollicité en date du 03/02/2022 et rendu le 07/03/2022 :*

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

***Isolation de façade à rue implantée sur l'alignement***

*Principes généraux :*

- *L'autorisation de poser une isolation en saillie sur le domaine public et réduisant l'assiette de ce dernier constitue une permission de voirie, révocable ad nutum par le Collège et ne créant aucun droit subjectif dans le chef du bénéficiaire.*
- *Le cas échéant, la saillie de l'isolation sur le trottoir doit être conforme à l'article 10 du titre 1 du Règlement Régional d'Urbanisme en matière d'éléments en saillie sur le plan de façade (12 centimètres maximum sur 2,5 mètres depuis le sol), doit laisser une aire de foulée pour les piétons de plus d'1,5 mètre de largeur, et doit se conformer aux autres réglementations en matière d'aspect;*
- *La mise en œuvre doit comporter une goulotte visible (ou des gaines en attente avec tire-câbles et accès aisé de part et d'autre de la largeur de la façade) dans l'épaisseur de l'isolant, à destination des câblages d'utilité publique;*

- Le libre accès à cette goulotte ou à ces gaines doit être garanti à chaque demande d'intervention des sociétés concessionnaires de ces câblages;
- Toute dépose et repose de ces câblages sera réalisé exclusivement par la société concessionnaire qui en est la propriétaire;
- Il y a de toute façon lieu, afin de préserver les possibilités ultérieures d'intervention dans le trottoir dans le respect des règles de l'art en envisageant le maintien de l'isolation et de l'éventuel soubassement, de réaliser l'isolation du rez-de-chaussée comme suit : l'isolant (et le cas échéant, le soubassement réalisé dans un autre matériau) ne peut en aucun cas s'appuyer sur le revêtement de trottoir, mais doit, au pied de la façade, être soutenu par une cornière qui l'écarte du trottoir d'une valeur de l'ordre d'un centimètre, cet espace libre devant être fermé par un joint souple et étanche;
- Afin de garantir la bonne tenue de la façade aux chocs, l'isolant à mettre en œuvre est du type haute densité, recouvert, sur une hauteur de minimum 2 mètres soubassement compris, d'un matériau suffisamment résistant ou de 2 couches de treillis de renforcement et équipé de cornières renforcées aux angles saillants;
- La mise en œuvre de l'isolation ne peut se faire qu'à titre précaire au-dessus du domaine public sur la hauteur de 50 centimètres à compter du niveau moyen du trottoir;
- Le revêtement isolant peut faire l'objet d'une demande par l'autorité publique de démontage aux frais du riverain pour les besoins d'une intervention nécessaire en sous-sol.

Quant à la demande:

Même si la largeur du trottoir le permet, et afin d'éviter de créer un précédent, il s'indique de se conformer au prescrit du Règlement Régional d'Urbanisme en limitant l'épaisseur de l'isolant à 12 cm au niveau du rez-de-chaussée, d'autant plus que ce niveau ne comprend pas de lieux de vie et que la réduction d'épaisseur ne compromettrait pas la continuité de l'isolation. Le renforcement de l'isolation des logements privés prôné par la Région ne peut pas justifier une emprise sur le domaine public.

Contacts commune :

Service Voirie / section alignements : 02/348.66.68, valbert@uccl.brussels.

Service Voirie / section surveillance des concessionnaires : 02/348.66.40, esteinberg@uccl.brussels.

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

Principes généraux :

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

Contacts :

- Liste des concessionnaires de voirie disponibles téléchargeable sur le site internet de Bruxelles-Mobilité.

- Brutélé / VOO : Rue d'Alsace Lorraine, 28 - 1050 Ixelles.

- Service communal de la Voirie / surveillance des concessionnaires : 02/348.66.40, esteinberg@uccl.brussels.

Quant à la demande :

L'auteur des plans semble avoir omis la présence d'un câble de télécommunications fixé sur la façade, pour lequel aucune solution ne semble apportée dans les plans.

Il est demandé de préciser comment l'isolant tiendra compte de la présence de ce câble;

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

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

- o Le quartier dans lequel se situe la demande est essentiellement résidentiel. Cependant l'îlot situé du côté de la rue de Stalle est mixte et comprend de vastes constructions en intérieur d'îlot,
- o Dans ce quartier, la rue de la Magnanerie est à sens unique de circulation et permet le stationnement des deux côtés,
- o La maison n°56 sur laquelle porte la demande est caractérisée par une façade « libre » typique des années 60, les baies y sont marquées par des bandeaux horizontaux et la corniche débordante est fine,
- o Le bâti environnant présente un gabarit généralement de R+2 à toiture plate à l'instar de la maison n°56 faisant l'objet de la demande;
- o La maison de gauche (n°54) présente un gabarit similaire et présentait initialement une façade avec les mêmes caractéristiques architecturales mais celle-ci a été transformée récemment (PU n°16-42441-

2015) et présente une façade avant isolée lisse et ayant perdu toutes traces de son année de construction, hormis peut-être le soubassement en moellons qui reste visible;

- La maison de droite (n°58) présente une façade légèrement plus haute et possède une toiture à versants laissant apparaître un pignon visible depuis l'espace public;

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

- La construction d'un étage supplémentaire en toiture;
- La transformation des aménagements intérieurs;
- L'isolation de la façade avant (y compris au rez-de-chaussée) et la modification de son aspect esthétique :
  - au rez-de-chaussée : un habillage en panneau de fibro-ciment de teinte anthracite;
  - aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages : un bardage en briquettes sur isolation, d'une teinte rouge;

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

- en matière de programme :
  - le projet améliore des qualités d'habitabilités de cette habitation en offrant :
    - un bureau au rez-de-chaussée ouvert sur le jardin;
    - une cuisine ouverte sur les pièces de vie au 1<sup>er</sup> étage;
    - une meilleure répartition des superficies des chambres au 2<sup>ème</sup> étage;
    - une chambre et une salle de bain supplémentaire au 3<sup>ème</sup> étage;
    - une meilleure isolation à l'ensemble de l'enveloppe;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - le nouveau volume en toiture ne déroge pas au Règlement Régional d'Urbanisme en matière de gabarit;
  - en effet, il s'inscrit en retrait et dans l'enveloppe du volume du pignon « en attente » de la maison mitoyenne de droite;
  - il nécessite une rehausse limitée du mur mitoyen de gauche qui n'entraîne aucun désagrément (ni en termes de vues ni en termes d'ensoleillement) pour l'immeuble voisin de gauche;
  - la nouvelle volumétrie se veut progressive entre le n°54, qui possède un toit plat, et le n°58, qui possède une toiture à versants et dont le pignon mitoyen est assez proéminent;
  - le projet propose un volume composé d'une toiture à versants, implanté perpendiculairement aux façades, et asymétrique dans la position du faîte;
  - ce choix d'implantation peut s'envisager car, de ce fait, le nouveau volume ne dépasse en aucun point le profil mitoyen n°58;
  - en coupe, la rehausse est également travaillée de manière dégressive depuis l'avant vers l'arrière de la parcelle, puisqu'une différence de niveau est présente entre le pignon avant et le pignon arrière.
  - Ceci permet de limiter au maximum la hauteur du volume et de s'adapter aux mieux à la différence de niveau de 50 centimètres qui existe entre les plateaux avant et arrière de la maison à chaque étage;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - le projet propose la mise en place d'un escalier extérieur permettant d'avoir accès au jardin depuis la terrasse implantée au 1<sup>er</sup> étage et en contact avec les pièces de vie;
  - celui-ci peut s'envisager car il s'implante conformément au Code civil et améliore les qualités d'habitabilité de cette maison jouissant d'un jardin de ville;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - la maison possède actuellement un garage étroit et un espace dédié aux vélos,
- quant aux autres aspects propres à la demande :
  - l'esthétique « originale » proposée pour le nouveau volume en toiture peut s'envisager :
    - celui-ci sera bardé de tuiles plates de teinte anthracite, tant pour ses façades que pour ses versants de toiture : le matériau choisi peut s'envisager car ce langage convient pour un élément de construction proposé en toiture;
    - sa forme permet également un raccord original mais harmonieux entre les différents gabarits des deux maisons mitoyennes;
  - l'esthétique proposée en façade avant ne peut par contre pas s'envisager :
    - il y a lieu de conserver l'esthétique caractéristique de l'année de construction de cette habitation, et de ne pas prendre comme exemple les travaux réalisés sur la façade de la maison mitoyenne de gauche qui ont totalement lissés et appauvris l'esthétique d'origine de celle-ci ;
    - il y a lieu de conserver l'expression de cette façade en retravaillant l'ensemble avec :

- la conservation des bandeaux horizontaux marqués (vitrages performants et partie pleine en panneaux fibre-ciment isolants) et
- la conservation de deux bandeaux verticaux en schiste (soit isoler et remise en place d'une finition en schiste, soit conserver les bandeaux en schiste existant) ;
- la conservation de la casquette débordante ;
- la conservation de l'esthétique actuelle du rez-de-chaussée (porte d'origine à maintenir/rénover), l'isolation de cet étage étant moins indispensable ;
- la refonte de la composition en privilégiant des teintes claires pour l'ensemble de la façade ;

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

**En ce qui concerne le motif d'enquête pour la dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation de la construction - façade avant) :**

- La demande s'inscrit dans une logique écologique, ce qui est une démarche à encourager et qui répond aux objectifs Régionaux futurs (réduction obligatoire progressive de la consommation d'énergie primaire entre 2025 et 2050).
- Cependant, il y a lieu de ne pas dépasser le profil de la maison de gauche et par conséquent de ne pas isoler le rez-de-chaussée afin de conserver un alignement cohérent. L'isolation de cet étage étant moins indispensable ;
- ⊖ Il y a lieu de se conformer au service technique de la voirie sur le point suivant : proposer une solution technique en vue de maintenir et d'intégrer le câble de telecommunication dans ou sur la façade isolée, en accord avec le distributeur et en veillant à le rendre aisément accessible en tout temps ;

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

- Conserver l'expression de la façade avant en retravaillant l'ensemble de la manière suivante :
  - conserver des bandeaux horizontaux marqués (mise en place de vitrages performants et parties pleines en panneaux fibre-ciment isolants par exemple) ;
  - conserver les deux bandeaux verticaux en schiste (soit prévoir une isolation et la mise en place d'une finition en schiste, soit conserver les bandeaux en schiste existants) ;
  - conserver/prévoir une casquette débordante ;
  - conserver l'esthétique actuelle du rez-de-chaussée (porte d'origine à maintenir/rénover),
  - ne pas dépasser le profil de la maison de gauche et par conséquent ne pas isoler le rez-de-chaussée ;
  - prévoir des teintes claires pour l'ensemble de la façade (la teinte foncée pouvant s'envisager en toiture) ;
- Se conformer aux conditions du service Technique de la Voirie :
  - ⊖ proposer une solution technique en vue de maintenir et d'intégrer le câble de telecommunication dans ou sur la façade isolée, en accord avec le distributeur et en veillant à le rendre aisément accessible en tout temps ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé ;
- d'être accessoires en ce qu'elles ne concernent que des détails esthétiques et la mise en place d'une goulotte ou d'un fourreau ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les plans et plus particulièrement l'élévation de la façade avant doivent être modifiés ;

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

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

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

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

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

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

dérogations au règlement régional d'urbanisme, article n°3 – et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 126/1 ou 191 du CoBAT.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 09/03/2022**  
**objet n° 04**

**Dossier 16-45830-2021 - Enquête n° 028/22**

**Demandeur : S.R.L. Françoise Pinte et VRM Invest c/o Monsieur Fabrice Mourlon Beernaert**

**Situation : Vieille rue du Moulin, à droite du n°364**

**Objet : construire un immeuble de logements et un commerce**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45830-2021 introduite, en date du 26/03/2021, modifiée (documents indicés A et datés du 20/12/2021) le 07/01/2022 en application de l'article 126/1 §6 du CoBAT (ordonnance du 30/11/2017), par la S.R.L. Françoise Pinte et VRM Invest c/o Monsieur Fabrice Mourlon Beernaert;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à construire un immeuble de logements et un commerce sur le bien sis Vieille rue du Moulin, entre le n°364 de la Vieille rue du Moulin et le n°1353 de la chaussée de Waterloo (cadastrées Section H, n°3Y P0000, et Section H, n°3XP0000);

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

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

**Motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :**

- application de la prescription générale n°0.6 du plan régional d'affectation du sol, en matière d'actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots en ce que le projet prévoit la densification d'une parcelle végétale non-bâtie;

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

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
  - non-respect de l'article n°4 §1.1° qui prescrit la "Profondeur", en ce que le projet prévoit la construction d'un immeuble dépassant les ⅓ de la profondeur de la parcelle;
  - non-respect de l'article n°5 §1 qui prescrit la « hauteur de la façade avant », en ce que le projet prévoit la construction d'un immeuble dont la hauteur comprend un volume au dernier étage dépassant la hauteur du voisin le plus haut;
  - non-respect de l'article n°6 §1.1° qui prescrit la « Toiture » en ce que le dernier niveau de l'immeuble dépasse de plus de 3 m la hauteur du profil mitoyen le plus bas;
  - non-respect de l'article 13 qui prescrit le « Maintien d'une surface perméable » en ce que la zone de cours et jardin est imperméabilisé sur plus de 50% de sa surface;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 07/02/2022 au 21/02/2022 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

Suppléments de délais en fonction des procédures et des plans modifiés : 160 jours;

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

26/03/2021 : dépôt de la demande;

11/05/2021 : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

20/08/2021 : 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;

- Vivaqua;

25/08/2021 au 08/09/2021 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

22/09/2021 : séance publique de la Commission de concertation;

### **MODIFICATION DE LA DEMANDE SUITE À UN AVIS CONFORME / DECISION DU FONCTIONNAIRE DÉLÉGUÉ**

08/10/2021: envoi d'un courrier du demandeur au Collège des bourgmestre et échevins l'informant de son intention de modifier sa demande en application de l'article 126/1, §2 du CoBAT et suspension du délai d'instruction - début d'un délai de maximum 6 mois pour introduire les modifications;

07/01/2022: dépôt de plans modifiés en application de l'article 126/1, §6 du CoBAT;

27/01/2022 : accusé de réception complet de la demande modifiée, attestation de sa complétude et reprise de la procédure au stade des mesures particulières de publicité - avec supplément de délai de 160 jours :

07/02/2022 au 21/02/2022 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

09/03/2022 : séance publique de la Commission de concertation;

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

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

- l'avis du Service Technique de la Voirie sollicité en date du 27/01/2022 et émis le 25/02/2022;
- l'avis du Service de l'Environnement sollicité en date 27/01/2022 et émis le 08/02/2022 pour lequel le service n'a pas émis de remarques quant au projet;

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

- l'avis de Bruxelles-Environnement sollicité en date du «27/01/2022» et émis le 02/03/2022 dans lequel il émet un avis défavorable;
- l'avis de Vivaqua sollicité en date du 27/01/2022 et émis le 14/02/2022;

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du «17/01/2022» et émis le «07/03/2022» et joint à la demande;

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise comme un quartier mixte de fonctions;
- Dans ce quartier, la Vieille rue du Moulin se présente comme une voirie locale en partie en dalles romaines. Elle est empruntée en partie par le tram 92 et se situe perpendiculairement à la chaussée de Waterloo;
- Les parcelles cadastrées Section H, n°3Y P0000, et Section H, n°3XP0000 sur lesquelles porte la demande présentent les caractéristiques suivantes :
  - La parcelle Section H n°3 YP0000 est non-bâtie. Elle est végétalisée en grande partie et une partie de celle-ci, imperméabilisée, accueille 3 emplacements voitures à l'air libre et à front de la Vieille rue du Moulin, et un accès vers l'arrière de la parcelle voisine. L'arrière de la parcelle est délimité par un mur mitoyen d'environ 3,30 m de hauteur;
  - La parcelle Section H n°3XP0000 se compose d'un immeuble implanté à l'alignement et possédant un gabarit R+3. Le rez-de-chaussée de l'immeuble accueille un commerce et des logements sont présents aux étages. Sa typologie architecturale se compose d'un rez-de-chaussée majoritairement vitré avec des trumeaux en pierre bleue et des enseignes bleue foncé. Les étages sont revêtus d'un parement en brique de teinte blanche et des menuiseries de teinte bleue;
  - La maison de gauche (n°364) se présente comme une habitation unifamiliale implantée en recul de l'alignement et de gabarit R+2 avec toiture plate. Sa typologie architecturale se compose d'une façade principale revêtue d'un crépi de ton gris et de châssis en pvc blanc. Le pignon en attente bénéficie d'un revêtement en brique rouge et la toiture plate se compose d'une étanchéité bitumineuse;

### **Considérant que la demande modifiée - indice A - datés du 20/12/2021 propose les actes et travaux suivants :**

Par rapport au projet initial, le projet modifié prévoit :

- L'annexion d'une partie de la parcelle Section H n°3XP0000 à la parcelle Section H n°3 YP0000. Cet aspect est maintenu dans le projet modifié;
- La construction d'un bâtiment de 7 logements (au lieu de 8 logements dans le projet initial) et un commerce au rez-de-chaussée;
- L'aménagement d'une zone de recul accueillant une rampe de parking et un chemin d'accès à l'entrée du bâtiment en partie minéralisée et en partie imperméabilisée. La partie imperméabilisée du chemin d'accès est réduite dans le projet modifié ce qui augmente la zone de pleine de terre;
- L'aménagement d'un parking accueillant un « parklift » pour 8 emplacements voitures, 13 emplacements pour vélos au lieu de 15 emplacements dans le projet initial dont 2 emplacements vélos cargo;

- L'installation d'une citerne d'eau de pluie et un bassin d'orage de 20.000 L;
- L'aménagement d'une zone de cours et jardin en grande partie imperméabilisée préservant une servitude de vues existantes au profit de l'immeuble sis n°1353 . Cette zone est maintenue mais sa largeur est augmentée de 0,80 mètres par rapport au projet initial;
- L'aménagement d'une zone de cours et jardin accueillant des terrasses sur plots s'implantant sur moins de la moitié de cette zone par rapport au projet initial;

**Considérant que la demande modifiée - indice A - datés du 20/12/2021 se caractérise comme suit :**

- Le programme du projet modifié consiste à construire 7 logements dont 1 duplex à 3 chambres, 2 appartements à 2 chambres, 2 studios, 1 appartement à 1 chambre et 1 penthouse à 3 chambres. Le projet prévoit la création d'un commerce d'une superficie de 127,09 m<sup>2</sup> au rez-de-chaussée.
- En sous-sol, le projet prévoit 2 niveaux dont :
  - 1 niveau comprenant la création de 8 places de parking, 13 emplacements vélos dont 2 pour vélos cargo et un local poubelle;
  - 1 niveau comprenant les caves, un local compteur électricité, gaz et eau, un local entretien et une fosse pour le parklift;
- Le gabarit du projet modifié est un R+3. Le dernier niveau est en recul par rapport au plan de façade et est situé en retrait des limites mitoyennes latérales et arrières comme dans le projet initial;
- La typologie architecturale du bâtiment (projet modifié) se compose de façades en briques de teinte claire, le soubassement du rez-de-chaussée de la façade principale est en pierre bleue, les façades du dernier niveau sont prévues en panneau de fibres-ciment rainurés de teinte foncée, l'ensemble des châssis est prévu en aluminium de teinte anthracite et les garde-corps sont métalliques de teinte foncée;
- Les toitures accueillent des panneaux photovoltaïques, des terrasses et des toitures vertes-;
- En ce qui concerne la collecte des eaux pluviales :
  - l'arrière de la parcelle est entièrement drainé,
  - les toitures vertes sont de types stockantes,
  - une citerne d'eau de pluie (capacité de 8000 L) et une autre citerne (de 12000 L) ayant pour fonction de bassin d'orage sont prévues;

**Considérant que la demande modifiée - indice A - datés du 20/12/2021 suscite les considérations générales suivantes :**

- De manière générale, la construction d'un immeuble de logements et d'un commerce sur une parcelle non-bâtie à proximité immédiate de la chaussée de Waterloo et proche de l'arrêt « Fort Jaco » des lignes de bus 43 de la STIB, W et 365 du TEC et 136 de De Lijn ainsi que du terminus de la ligne 92 de tram de la STIB peut s'envisager.
- Cette nouvelle construction complète une dent creuse et renforce le caractère principalement résidentiel de la Vieille rue du Moulin et les activités commerciales proche de la chaussée de Waterloo;
- La majeure partie des logements répond aux normes minimales d'habitabilité et au bon aménagement des lieux. Le logement du rez-de-chaussée constitue désormais un duplex dans le projet modifié. Ses conditions d'habitabilité sont améliorées dans la mesure où la réduction de l'emprise du bâtiment par rapport au jardin augmente l'apport de lumière et les vues et son aménagement est simplifié et l'étalement de ce logement sur deux niveaux permet d'aérer les espaces de vie. Par rapport au projet initial, ce jardin présente une profondeur un peu plus importante allant de 3 m à 5,38 m. L'enclavement de jardin reste toutefois présent dans le projet modifié, compte tenu de la complexité de la parcelle;
- Le gabarit général de cette nouvelle construction peut s'envisager dans la mesure où il prévoit une hauteur variable par rapport aux bâtiments voisins. La construction présente une hauteur de 10,22 m du côté de l'immeuble voisin le plus bas (9,19 m) et une hauteur de 13,50 m à environ 4,50 m de l'immeuble voisin le plus haut (10,51 m);
- Le fait que le dernier étage se situe à environ 7,47 m de l'immeuble voisin le plus bas et à environ 4,50 m de l'immeuble voisin le plus haut permet de limiter son impact par rapport aux deux constructions voisines. Ce dernier étage est également en recul par rapport aux constructions arrières, ce qui en limite également l'impact;

En guise de synthèse quant à la modification du projet :

- L'implantation du bâtiment sur une grande partie de la parcelle, dans la configuration et l'emprise proposées découle du fait que le projet doit réaliser une transition entre deux fronts bâtis (9,45 mètres de différence d'implantation par rapport à l'alignement);

- Le projet modifié réduit les surfaces imperméables en réduisant la largeur des chemins d'accès de la zone de recul, en réduisant les dimensions des terrasses présentes en zone de jardin, et en réduisant l'emprise du bâtiment;
- Le projet modifié augmente la distance de retrait avec les servitudes de vue (4,50 m de distance de retrait);
- Le projet modifié améliore l'emprise du bâtiment, la mixité de logement et la gestion des eaux de pluies;
- Quant à la typologie architecturale, le projet modifié prévoit un parement en brique de teinte claire qui se raccorde davantage avec les matériaux présents dans la plupart des constructions de la rue. De plus, la typologie du rez-de-chaussée se raccorde à celle de l'immeuble voisin n°1353, chaussée de Waterloo;

**Considérant que la demande modifiée - indice A - datés du 20/12/2021 suscite les considérations particulières suivantes :**

- en matière de programme :
  - la construction de logements et d'un commerce est cohérent au regard du contexte urbanistique dans le contexte du noyau commercial dynamique du Fort-Jaco;
  - chaque logement bénéficie d'un emplacement parking, de caves et de local pour vélos ce qui permet de répondre aux normes minimales d'habitabilité;
  - le projet modifié améliore les conditions d'habitabilité du logement du rez-de-chaussée qui est mono-orienté mais dont l'apport de lumière et les vues sont plus qualitative au regard du contexte complexe de la parcelle ( enclavé par des murs);
  - le commerce du rez-de-chaussée, proche de la chaussée de Waterloo, assure une continuité avec le commerce présent en face et celui de la parcelle voisine à droite;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - l'implantation du bâtiment s'effectue en partie à l'alignement en façade avant et à 3 m minimum parallèlement à la limite mitoyenne arrière et en partie à 4,50 m (au lieu de 3,70 m dans le projet initial) de l'immeuble voisin n°1353, chaussée de Waterloo, ce qui densifie de manière significative cette parcelle atypique et complexe à bâtir par sa grande largeur, sa faible profondeur et la situation des murs mitoyens en attente;
  - le niveau de sous-sol -1 présente une emprise plus importante que la construction hors sol dans la mesure où il n'y a pas de distance de recul avec l'immeuble voisin (n°1353);
  - de plus, l'implantation du projet modifié tend à dégager les vues depuis la servitude de vues et le duplex du rez-de-chaussée;
  - compte tenu de la complexité d'aménagement de la parcelle, le projet modifié apporte une réponse rationnelle d'aménagement de la parcelle tout en veillant à proposer des logements confortables, fonctionnels et économes en termes d'espaces de circulation. Le gabarit proposé par le projet modifié se raccorde aux constructions voisines, constitue un volume de transition et tend à limiter son impact par la mise en place en retrait du dernier étage, qui constitue également un point de perspective intéressant et architecturé lorsque l'on parcourt la Vieille rue du Moulin en venant de la rue du Ham;

Considérant que les techniques ne sont pas intégrées au bâtiment et placées en toiture;

- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - le projet prévoit la suppression pratiquement totale de la végétation de la parcelle et la création d'un jardin aménagé sur moins de la moitié avec des terrasses en bois sur plots;
  - la zone de recul est quant à elle en grande partie aménagée par une rampe d'accès menant au parking et un chemin d'accès menant aux logement avec des dalles se limitant à l'emprise nécessaire pour le passage des piétons. Le solde du chemin d'accès est en pleine terre;
  - de manière générale, le projet prévoit peu d'espace de pleine terre et planté en raison de l'implantation du bâtiment par rapport au contexte bâti et à la configuration de la parcelle;
  - considérant que l'avis défavorable de Bruxelles Environnement ne peut être suivi dans la mesure où :
    - la parcelle n'est ni reprise dans une zone Natura 2000 ni dans la zone tampon des 60 m des sites Natura 2000. Les sites Natura 2000 les plus proche se situent à plus de 350 m de la parcelle visée par la demande ;
    - le projet modifié agrandit les zones de pleine terre par rapport au projet initial en réduisant l'emprise du bâtiment ;
    - le projet modifié propose un projet moins dense que le projet initial ;

- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - la création de deux niveaux de sous-sol accueillant des parkings permet d'offrir un emplacement de parking par logement mais aussi d'offrir une alternative à la voiture avec un local pour vélos mis à disposition;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
  - le projet prévoit une citerne d'eau de pluie et un bassin d'orage de 20.000 L qui permettent d'éviter une surcharge du réseau d'égouts;
  - des toitures vertes stockantes et l'arrière de la parcelle drainante permettent une meilleure gestion des eaux de pluies;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
  - la toiture du dernier volume accueille des panneaux photovoltaïques ce qui permet d'inscrire le projet dans une démarche durable;
  - la typologie architecturale du bien se compose de parement de façade en brique de teinte claire, de menuiseries prévues en aluminium de couleur anthracite, de dalle de balcon en béton architectonique, de garde-corps métalliques et de seuils en pierre bleue. Quant au dernier niveau en retrait, son traitement architectural moderne est parementé de panneaux de fibre-ciment rainurés de teinte foncée crée un contraste qui s'inscrit dans la perspective de la rue et de la toiture de l'immeuble voisin n°1353;
  - il s'agit d'une construction moderne mais qui toutefois se raccorde peu aux constructions voisines dans la mesure où la majeure partie des constructions voisines sont en briques de teintes rouge ou blanche. Le rez-de-chaussée quant à lui se raccorde davantage à la construction voisine n°1353 dans la mesure où l'on retrouve de la pierre bleue comme parement, des châssis en aluminium de teinte foncée (anthracite);

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

En ce qui concerne les motifs d'enquête publique :

- application de la prescription générale 0.6 du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) :
  - la construction en grande partie de la parcelle et de facto son importante imperméabilisation constituent un impact significatif;
  - toutefois, le projet modifié réduit la densification de la parcelle et augmente la surface de pleine terre.
  - cette densification bien qu'entraînant par endroit des espaces étroits comme le jardin est rationnelle et le projet modifié tend à augmenter l'espace de dégagement pour les servitudes de vue et pour le logement du rez-de-chaussée;
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) :
  - la profondeur de la construction dépassant les  $\frac{3}{4}$  de celle de la parcelle induit une faible profondeur pour le jardin qui se retrouve également enclavé par des murs mitoyens. Toutefois, le projet modifié tend à réduire l'emprise du bâtiment autant que possible et les dimensions des terrasses du jardin;
- dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) :
  - le projet prévoit l'imperméabilisation de plus 50% de la zone de cours et jardin en situation existante;
  - cette importante imperméabilisation laisse peu de place à l'aménagement de zone de pleine terre et empêche en grande partie l'infiltration d'eau de pluie. Toutefois, le projet palie à cette difficulté inhérente à la parcelle et prévoit, pour rappel, des toitures vertes stockantes et des citernes d'eau de pluie et bassin d'orage et tend à réduire l'emprise du bâtiment afin d'augmenter la surface de pleine terre;
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) et dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant) :
  - le dernier étage dépasse de plus de 3 m l'immeuble voisin le plus bas; toutefois, le retrait de 7,47 m de ce niveau par rapport à l'immeuble voisin permet d'en limiter son impact;
  - la façade avant déterminée avec le volume du dernier étage dépasse la hauteur de l'immeuble voisin le plus haut; toutefois, ce dernier volume est en retrait de 3,44 m par rapport à l'alignement et de 4,50 m par rapport au voisin n°1353 ce qui permet d'atténuer la perception de hauteur de ce dernier volume depuis l'espace public;

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, avec octroi de dérogations au règlement régional d'urbanisme, articles n°4, n°5, n°6 et n°13.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 09/03/2022**  
**objet n° 05**

**Dossier 16-46222-2021 - Enquête n° 029/22**

**Demandeur : S.P.R.L. OWN CAPITAL c/o Messieurs James Goffin et Nicolas Jacquet**

**Situation : Rue Dodonée 68**

**Objet : rénover un immeuble à appartement et une maison unifamiliale en intérieur d'ilot**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46222-2021 introduite en date du 08/12/2021 par la SRL OWN CAPITAL c/o Messieurs James Goffin et Nicolas Jacquet;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à rénover un immeuble à appartement et une maison unifamiliale en intérieur d'ilot sur le bien sis rue Dodonée 68;

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

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

- application de la prescription générale n°0.6 du plan régional d'affectation du sol, en matière d'actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'ilots;
- application de la prescription particulière n°0.12 du plan régional d'affectation du sol, en matière de modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 07/02/2022 au 21/02/2022 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *Crainces par rapport à la perte d'ensoleillement liée à l'ajout d'un volume en façade arrière*
- *Balcon du bâtiment arrière créera nuisance + crainte par rapport au vis-à-vis lié au nouvel chien-assis dans la toiture du bâtiment arrière + extension arrière préjudiciable pour les jardins voisins (rue Vanderkindere) + erreur dans la coupe en situation existante de fait (il y a un décrochage qui ne figure pas au dernier niveau et qui est important par rapport au passage de la lumière dans les jardin rue VDK)+ nouvelle terrasse au 1<sup>er</sup> étage du bâtiment avant créera des nuisances et ne respecte pas le code civil + crainte par rapport à la mise en œuvre de la diminution du mur mitoyen + questions relatives aux travaux*

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

08/12/2021 : dépôt de la demande;

03/02/2022 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU

07/02/2022 au 21/02/2022 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

09/03/2022 : séance publique de la Commission de concertation;

**CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES**

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 03/02/2022 et émis le 15/02/2022 et joint à la demande;

**MOTIVATION DE L'ACTE**

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat en ordre continu formé d'une alternance de maisons unifamiliales et d'immeubles à appartements;
- La parcelle concernée par la demande comprend :

- à front de voirie : un immeuble à appartements comprenant 6 logements confortables, de gabarit R+4+toiture à versants
- en fond de parcelle : un petit bâtiment accueillant en situation existante de droit des boxes de garage au rez-de-chaussée et un petit logement à l'étage, de gabarit R+1+toiture à versants;
- Ces constructions datent du début du siècle passé : le volume à front de la rue a été construit en 1926 et le volume arrière en 1928; Des transformations ont été autorisées en 1931 et 1934 (une extension de la cage d'escalier du volume avant) en façade arrière;
- D'autres travaux ont été réalisés sans autorisation entre 1996 et 2004 :
  - La construction d'une extension sur le versant arrière gauche de la toiture du volume avant;
  - L'ajout d'une travée et d'une véranda au niveau du volume arrière et l'aménagement d'un logement dans l'ensemble du bâtiment;
  - La modification de certains châssis;
- En situation existante de droit, le bien comprend 5 logements répartis comme suit : 1 appartement à 1 chambre au rez-de-chaussée, 1 appartement à 3 chambres aux +1, +2, +3 et +4, le 5<sup>ème</sup> étage accueillant les greniers);

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

- Le réaménagement des appartements existants;
- La création d'un logement supplémentaire au sein de l'immeuble avant;
- La création de deux terrasses en creux dans le versant avant de la toiture du bâtiment avant;
- La démolition de l'extension octroyée en 1931 et de l'extension non autorisée au niveau de la toiture (versant arrière) du bâtiment avant;
- La création d'un léger retrait au R+4 en façade arrière du bâtiment avant;
- La construction de deux lucarnes dans le versant arrière du bâtiment avant (niveau +5);
- La construction d'un volume en façade arrière afin d'y inscrire un nouvel ascenseur qui desservira les paliers d'entresols de la cage de circulation existante;
- La démolition des extensions du bâtiment en intérieur d'îlot;
- La construction d'une nouvelle extension à ce bâtiment;
- La suppression de la dalle de la cour et le réaménagement de cette zone en jardin de pleine terre;
- La démolition de la dalle de sol du rez-de-chaussée de la maisonnette arrière, reconstruite à un niveau plus bas;
- La rehausse du faîte de la toiture de ce petit bâtiment,
- La construction d'une lucarne dans la toiture de ce petit édifice;
- Le remplacement des châssis en façade avant du bâtiment avant par des châssis en bois peints en blanc;

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

- en matière de programme :
  - le projet conserve des logements de grandes superficies aux aménagements de qualités dans leur globalité;
  - le projet propose la réorganisation des deux derniers étages du bâtiment avant afin d'y inscrire deux beaux duplex 2 chambres pouvant bénéficier de terrasses;
  - le projet propose d'améliorer les qualités d'habitabilité du logement existant en fond de parcelle en y aménageant une maison à 3 chambres;
  - le projet prévoit un grand local vélo facilement accessible au rez-de-chaussée du bâtiment avant; Cependant, les vélos-cargo qui y sont dessinés n'y rentreront jamais : il y a lieu de prévoir une porte plus large (idéalement 1,20 m) et située avant la structure de refend, pour éviter notamment un conflit de circulation au pied de l'escalier;
  - les caves et locaux communs sont inscrits en nombre suffisant au niveau du sous-sol de l'immeuble;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - le nouveau volume proposé en façade arrière en vue d'y installer un ascenseur s'inscrit à plus de 3m des limites de propriétés mitoyennes. Cependant, celui-ci est fortement implanté en intérieur d'îlot et ce sur 4 niveaux, ce qui est fort imposant depuis les propriétés voisines (rue Vanderkindere) et particulièrement pour la maison du fond de parcelle. De plus, ce volume entraînera une perte d'ensoleillement pour les jardins des propriétés de la rue Vanderkindere qui accueillent principalement des maisons unifamiliales :
    - l'immeuble ne possède pas d'ascenseur actuellement ;
    - l'accès à l'appartement existant situé au 4<sup>ème</sup> étage se fait déjà par la cage d'escalier ;

- il y a lieu de conserver l'accès aux étages actuels et de ne pas inscrire un ascenseur au sein d'un volume extérieur ;
- les lucarnes proposées au niveau du bâtiment avant se conforment au Règlement Régional d'Urbanisme, ne sont pas visibles depuis l'espace public, améliorent les qualités d'habitabilité des logements et peuvent donc s'envisager ;
- les percements créés dans le versant avant du bâtiment avant ne seront que peu perceptibles depuis l'espace public mais améliorent indubitablement les qualités d'habitabilité des logements et peuvent s'envisager ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - le projet propose d'aménager un jardin pour l'appartement du rez-de-chaussée du bâtiment avant et un petit jardin pour la maison arrière, ce qui répond aux bon aménagement des lieux ;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - le projet propose l'aménagement d'un appartement supplémentaires au sein du bâtiment avant ;
  - le projet ne déroge pas au titre VIII du RRU qui précise « Les actes et travaux relatifs à des constructions existantes ont été exclus, considérant qu'il existe de nombreux cas où malgré une rénovation lourde ou un changement de destination, il est matériellement impossible d'imposer la création d'emplacements de parcage » ;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
  - la nouvelle terrasse prévue en façade arrière au 1<sup>er</sup> étage du bâtiment avant se conforme au Code civil (réforme récente du code civil en date du 1<sup>er</sup> septembre 2021 : les vues obliques ne sont plus prises en compte) et n'entraînera pas de nuisances abusives pour les propriétés de la rue Vanderkindere. En effet, celle-ci s'implante à 25 m de la façade arrière du n°429 rue Vanderkindere et s'implante derrière un mur mitoyen existant ;
- en matière de patrimoine:
  - L'immeuble présente de belles qualités patrimoniales tant en matière d'organisation spatiale qu'en matière d'esthétique des façades qu'il y a lieu de conserver ;
  - Au niveau des aménagements intérieurs, il y a lieu de :
    - Ne pas cloisonner les grandes pièces centrales et revoir l'aménagement des appartements de manière à conserver les 3 pièces en enfilades et les menuiseries existantes (doubles portes etc) ;
    - Prévoir l'aménagement des salles de bain de préférence au niveau de la pièce centrale en façade avant (suppression de la petite chambre);
  - Au niveau de la façade avant, il y a lieu de:
    - conserver les allèges pleines au niveau des fenêtres donnant dans les chambres ;
    - conserver l'allège en briques dans la partie centrale au dernier étage ;

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

**En ce qui concerne le motif d'enquête pour l'application de la prescription générale 0.6 du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) :**

- Le bâtiment arrière possédait en situation existante de droit un logement au 1<sup>er</sup> étage;
- Les boxes de garages sont supprimés, ce qui est une amélioration indiscutable pour l'intérieur de l'îlot;
- La transformation proposée améliore les qualités d'habitabilité de ce logement en offrant :
  - une hauteur sous plafond réglementaire aux pièces de vie;
  - 3 chambres confortables;
  - de belles baies vitrées à tous les niveaux et un éclairage suffisant pour ce logement mono-orienté;
  - un espace compact et isolé conforme aux exigences PEB;
- La modification de la toiture nécessite une rehausse limitée de 47 cm du mur mitoyen arrière et n'entraînera aucun préjudice pour les propriétés voisines;
- La petite extension demandée n'entraînera aucune rehausse des murs mitoyens mais permet une meilleure fluidité au sein des espaces intérieurs proposés;
- Par contre, la terrasse au 1<sup>er</sup> étage n'est pas nécessaire et occasionnera des vues vers les jardins voisins : il y a lieu de prévoir une toiture verte en lieu et place de cette terrasse afin d'améliorer les qualités paysagères en intérieur d'îlot;
- La lucarne proposée dans le versant de ce petit bâtiment se conforme au Règlement Régional d'urbanisme et peut s'envisager. En effet, celui-ci permet l'aménagement d'une chambre de 14m<sup>2</sup> et d'une salle de bain n'occasionnant pas de vis-à-vis anormaux en zone urbaine;

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

- Le projet augmente le nombre de logements de manière limitée (+1) et propose le maintien des logements existants de grandes dimensions;
- La distance entre le bâtiment avant et le bâtiment arrière est de 9 m, ce qui est acceptable;

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

- Ne pas construire de volume en façade arrière et renoncer à la mise en place d'un ascenseur au sein de ce volume ;
- Au niveau des aménagements intérieurs des appartements existants dans le bâtiment avant, il y a lieu de :
  - Ne pas cloisonner les grandes pièces centrales et revoir l'aménagement des appartements de manière à conserver les 3 pièces en enfilades et les menuiseries existantes (doubles portes etc) ;
  - Prévoir l'aménagement des salles de bain de préférence au niveau de la pièce centrale en façade avant (suppression de la petite chambre);
- Au niveau de la façade avant du bâtiment principal , il y a lieu de:
  - conserver les allèges pleines au niveau des fenêtres donnant dans les chambres ;
  - conserver l'allège en briques dans la partie centrale au dernier étage ;
- ne pas prévoir de terrasses au 1<sup>er</sup> étage du bâtiment arrière et prévoir une toiture verte sur la toiture de l'extension;
- prévoir une porte plus large pour l'accès au deux-roues et aux vélo-cargos dessinés;
- supprimer l'accès secondaire au logement arrière afin d'agrandir le local vélo sous réserve de l'avis favorable des pompiers sur ce point précis;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé;
- d'être accessoires en ce qu'elles ne concernent principalement que la suppression d'un volume et la suppression d'une terrasse;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les plans et documents doivent être modifiés;

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

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

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

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

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

**Avis FAVORABLE unanime et conditionnel** de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 126/1 ou 191 du CoBAT.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 09/03/2022**  
**objet n° 06**

**Dossier 16-46203-2021 - Enquête n° 027/22**

**Demandeur : Monsieur Laurent Gutmer et Madame Sandra Dwek**

**Situation : Rue du Repos, à gauche du n°40**

**Objet : construire une maison unifamiliale**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46203-2021 introduite, en date du 03/12/2021, par Monsieur Laurent Gutmer et Madame Sandra Dwek;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à construire une maison unifamiliale sur le bien sis Rue du Repos, à gauche du n°40;

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

Considérant que la demande se situe sur le lot n°2 du PdL n°510 du 12/01/2010 octroyé par le Collège des Bourgmestre et Echevins et non périmé pour le lot sur lequel porte la demande et déroge à ce permis de lotir en matière d'implantation;

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

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

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogations suivantes au permis de lotir :
  - non-respect de l'article n°3.2 qui prescrit "*Gabarit - les toitures ou éléments de toitures, ne peuvent dépasser en aucun point, y compris pour les murs acrotères, le profil longitudinal du toit voisin. Ce profil est à considérer comme une projection de toit voisin sur un plan vertical à l'axe mitoyen*", en ce que le volume implanté sur la toiture plate dépasse le profil du bâtiment voisin;
  - non-respect de l'article n°6.1 qui prescrit "*Zone de recul avant – l'alignement est perpendiculaire au mur mitoyen. L'accès carrossable minéralisé aux garages ne pourra excéder 65% de la surface de la zone. L'aménagement projeté devra figurer aux plans de demande de permis d'urbanisme*", en ce que l'accès carrossable est combiné à l'accès piéton, ce qui imperméabilise plus de 65% de la zone de recul;
- application de l'article 126§11,2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes à un règlement d'urbanisme pour un projet situé dans un permis de lotir :
  - non-respect de l'article n°5 - la hauteur de la façade avant du Titre I du RRU qui prescrit "*La hauteur de la façade avant de la construction en mitoyenneté ne peut : 1° être inférieure à celle de la hauteur de référence la plus basse*", en ce que la façade avant présente une hauteur plus importante que celle du voisin;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 31/01/2022 au 14/02/2022 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y sont développés;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *les habitants de l'Avenue Wolvendael 129, ont soulevé les points suivantes :*
  - *Dérogation à l'article 5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant)*
  - *Vis-à-vis de la partie arrière de la nouvelle bâtisse sur 3 étages sur toute notre maison;*
  - *Espace de toiture végétalisée du dernier étage, supprimer la vue panoramique;*
- *les habitants de l'Avenue Wolvendael 131, ont soulevé les points suivants :*
  - *Dérogation à l'article 5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant)*
  - *Vis-à-vis de la partie arrière de la nouvelle bâtisse sur 3 étages sur toute notre maison;*
  - *Rendre la toiture plate inaccessible;*
  - *Glissement de terrain dû aux travaux d'exécution;*

- Protection du hêtre;

## **DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

Suppléments de délais : /

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

03/12/2021 : dépôt de la demande;

27/01/2022 : accusé de réception d'un dossier complet et des instances à consulter dans le cadre de la procédure :

- Service communal de la voirie;

- Vivaqua;

31/01/2022 au 14/02/2022 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

09/03/2022 : séance publique de la Commission de concertation;

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

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

- l'avis du Service Technique de la Voirie sollicité en date du 27/01/2022 et émis le 25/02/2022;

### **Données :**

Superficie toitures à gérer (vertes incluses, hors terrasses) :	101 m <sup>2</sup> (selon fiche statistique – mesuré sur plans)
Contenances totales <u>théoriques</u> citerne et bassin temporisation :	3,3 m <sup>3</sup> citerne + 3,3 m <sup>3</sup> temporisation
Contenances totales <u>proposées</u> citerne et bassin temporisation :	4 m <sup>3</sup> citerne + 0 m <sup>3</sup> temporisation
Exutoire proposé pour les eaux pluviales :	égout
Diamètre ajutage à débit limité des eaux pluviales :	non mentionné
Repère altimétrique et altitude :	inconnus
Altitude rez à construire selon repère :	0.00
Nombre de places de parking voiture en domaine privé :	2
Adaptation nécessaire de l'espace public :	construction accès carrossable
Suppression de stationnement public (+ nombre) :	2

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

### **191 :**

#### **Implantation altimétrique**

Principes généraux :

*Cotation altimétrique : le projet sera référencé altimétriquement tant par rapport à l'espace public que par rapport aux constructions voisines. A cet effet, le plan d'implantation comportera deux repères altimétriques au sol (des altitudes de toitures ne suffisent pas) fixes et clairement identifiables sans équivoque, situés de préférence à l'extérieur du chantier (idéalement : seuil de porte d'une construction voisine ou taque d'égout).*

*L'implantation altimétrique du projet ne peut en aucun cas nécessiter une modification de niveau en espace public, le trottoir ou accotement devant conserver un profil en long rectiligne sans variation de pente; la pente transversale vers la bordure ne peut excéder 2% (Règlement Régional d'Urbanisme).*

*Le rattrapage de niveau entre un seuil et le revêtement du trottoir sera réalisé exclusivement en espace privé.*

*Le niveau existant du trottoir doit être indiqué devant chaque accès piéton ou carrossable à créer, ainsi que l'altitude du seuil à poser.*

Quant à la présente demande :

*Les plans ne comportant aucune référence altimétrique sur un point extérieur, il est impossible tant d'implanter la construction que pour l'administration d'en contrôler la conformité. En effet, la mention "81m = NIV. +0.00" ne permet pas de savoir quel est le plan de référence de cette altitude 81m. S'agit-il du Deuxième Nivellement Général ?*

*Il est demandé de référencer le niveau du rez-de-chaussée par rapport à deux points fixes pérennes facilement identifiables et stationnables au sol, tels que des seuils voisins ou une taque d'égout.*

#### **Stationnement privé et public**

Modalités :

*Stationnement privé : le demandeur a l'obligation de respecter les prescriptions du Titre 8 du Règlement Régional d'Urbanisme. Conformément aux articles 11 et 12 du chapitre 4 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, il est interdit de convertir les zones de recul en espace de stationnement.*

*Stationnement public : le projet sera étudié de manière à supprimer le minimum d'emplacements publics en voirie : la largeur de l'accès carrossable sera réduite au minimum requis pour le passage d'un véhicule au droit du garage (± 3 mètres), les accès piétons de deux habitations mitoyennes seront accolés afin de permettre de conserver un emplacement de longueur conforme au RRU au droit de la limite entre les biens, adaptation de l'accès en cas de situation dans une courbe, prise en compte de l'aménagement du trottoir (arrêts de bus ou trams)...*

*Toute modification de l'espace public nécessaire pour créer ou conserver un ou des emplacement(s) de stationnement le sera aux frais du demandeur.*

Quant à la présente demande :

*Il est constaté que la demande prévoit (plan 03A) un accès carrossable de 6 m de large à gauche de l'arbre (maintenu selon le plan). Une telle largeur d'accès carrossable est inutile et excessive, et se révèle préjudiciable envers le stationnement public. Il est aussi craint que la zone située devant la porte piétonne soit utilisée pour le stationnement non réglementaire d'un véhicule.*

*Il est demandé de réduire l'accès carrossable à une largeur de 3,50 m à gauche de la fosse d'arbre et de la revêtir de linkers 22x11x8 cm, le reste étant affecté au passage des piétons et revêtu de dalles 30x30x6 cm.*

Il est en outre demandé que l'accès piéton en domaine privé soit traité de manière différente de l'accès carrossable de sorte à y empêcher le stationnement.

### **Gestion des eaux usées**

Principes généraux :

- Conformément à l'article 7 du chapitre II des Conditions Générales de l'IBrA (devenue Vivaqua), chaque immeuble branché à l'égout doit, sauf cas exceptionnel, disposer d'un raccordement particulier. Vivaqua apprécie les cas où l'établissement d'un ou plusieurs raccordements supplémentaires se justifierait.
- Ce raccordement sera exécuté exclusivement par Vivaqua aux frais du demandeur. Les frais d'une éventuelle extension du réseau nécessitée par le projet seront exclusivement à charge du demandeur, à qui revient l'initiative d'introduire les demandes de raccordement et d'extension du réseau auprès de Vivaqua.
- L'implantation en planimétrie et altimétrie du raccordement sera imposée par Vivaqua.
- Il est conseillé de placer un clapet anti-retour sur le raccordement à l'égout, afin d'éviter le refoulement de ce dernier vers le réseau privé en cas d'orage.
- Il appartient au demandeur de se renseigner auprès de Vivaqua quant à la présence d'un égout et à la possibilité d'y raccorder sa construction.

Contacts :

- Nouveaux raccordements : formulaires à télécharger sur le site web de Vivaqua et à renvoyer à l'adresse [racc@vivaqua.be](mailto:racc@vivaqua.be).
- VIVAQUA Assainissement - secteur Lusambo : rue de Lusambo 21/23 – 1190 Forest; 02/334.37.76, [resnet\\_lusambo@vivaqua.be](mailto:resnet_lusambo@vivaqua.be).

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

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

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

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

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

Dispositif de gestion :

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

Ce dispositif de gestion sera composé des deux éléments suivants :

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

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

Le dispositif de gestion doit être mis en œuvre selon les règles de bonnes pratiques. Pour ce faire, il tiendra compte de la liste non exhaustive suivante : législations en vigueur, nombre d'unités, lieu d'implantation et surface non minéralisée disponible, conception, dimensionnement, mise en œuvre, entretien, nuisances, présence éventuelle d'une citerne non utilisée sur le site faisant l'objet de la demande mais pouvant être remise en fonction, contraintes pour l'infiltration, etc.

L'infiltration respectera les conditions suivantes :

- La distance entre le fond de l'ouvrage et la nappe phréatique doit être de minimum 1 m (2 m si puits perdant);
- Le test de percolation doit être positif;
- La surface disponible doit être suffisante pour aménager le dispositif d'infiltration;
- Le dispositif sera placé à une distance suffisante des bâtiments, voirie, cours d'eau, arbres, ..., de manière à prévenir tout risque de détérioration.
- Les dispositions ad-hoc seront prises afin d'éviter que les eaux infiltrées entraînent un risque de pollution du sol ou de la nappe phréatique suite à leur ruissellement sur certaines surfaces potentiellement polluées par des produits lessiviels ou de démaquage (ex. : terrasses et balcons). De telles eaux pluviales souillées ne peuvent en aucun cas être envoyées vers le dispositif de gestion sauf si une épuration préalable adéquate, au moyen d'un dispositif de traitement, a été effectuée.

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

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

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

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

Ajutage vers l'exutoire si pas d'infiltration :

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

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

Quant à la présente demande :

La proposition n'est pas conforme au Règlement Communal relatif à la Gestion des Eaux car elle ne se conforme qu'au prescrit du Règlement Régional d'Urbanisme.

Il est demandé de corriger les plans en y représentant un schéma de gestion des eaux pluviales conforme au Règlement Communal relatif à la Gestion des Eaux dont résumé ci-dessus : les eaux pluviales récupérées dans la citerne de 4 m<sup>3</sup> (contenance conforme au règlement communal) doivent être de préférence infiltrées dans le sol via un dispositif infiltrant de même contenance que la citerne. Ce n'est qu'en cas d'impossibilité avérée d'infiltrer les eaux dans le sol que les eaux pluviales peuvent être rejetées à l'égout moyennant temporisation dans un bassin d'orage de même contenance que la citerne, via un ajutage de 25 mm maximum de diamètre.

Contacts utiles :

Uccle, service de la Voirie : rue Auguste Danse 25 – 1180 UCCLÉ; 02/348.66.68, valbert@uccle.brussels.

<https://www.uccle.be/fr/vie-pratique/voirie-et-travaux/gestions-des-eaux>.

<https://environnement.brussels/thematiques/geologie-et-hydrogeologie/outils-et-donnees/cartes-geotechniques-de-bruxelles>.

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

Néant.

**Conditions d'exécution du permis d'urbanisme, à joindre sous forme d'annexe au permis :**

**Procès-Verbal d'état des lieux de l'espace public & récolement**

Principes généraux :

- Conformément au Règlement Régional d'Urbanisme (Titre III, Chapitre 2, article 5), l'état de l'espace public sera consigné dans un procès-verbal d'état des lieux avant travaux.
- La totalité de la zone d'influence du chantier sera examinée, y compris la chaussée et le trottoir opposé, ce sur minimum trente mètres de part et d'autre des limites latérales de la parcelle objet de la demande.
- L'état des lieux sera dressé au plus tard le dernier jour avant l'ouverture du chantier, contradictoirement avec le géomètre du service communal de la Voirie (voirie communale).
- Le récolement de l'état des lieux avant travaux aura lieu contradictoirement avec le géomètre communal au plus tard 20 jours après la fin du chantier.
- A défaut d'avoir été consigné dans un état des lieux en bonne et due forme, l'espace public sera considéré comme ayant été en bon état à l'entame des travaux.

Contact :

Géomètre du Service de la Voirie – rue Auguste Danse n°25 (2e étage), tél 02/348.65.57, amechelynck@uccle.brussels.

**Adaptation et réfection du trottoir public**

Principes généraux :

- Dès que son chantier est terminé, sauf mention contraire dans le permis ou accord d'un agent du Service Technique de la Voirie, le détenteur du permis a l'obligation de démonter entièrement le revêtement existant du trottoir devant sa propriété et de le reconstruire à neuf à ses frais, et ce peu importe son état initial. Sa configuration sera conforme aux prescriptions techniques du Règlement Communal sur la construction et reconstruction des trottoirs.
- Ceci entend : l'enlèvement du revêtement existant, la pose d'une nouvelle fondation en stabilisé ou béton maigre, le réaligement et la remise à niveau des bordures, le remplacement éventuel des bordures abîmées, la pose d'un nouveau pavage, ainsi que le déplacement des arbres et du mobilier si cela est autorisé par le permis.
- Les éléments de bordure au droit de l'accès carrossable seront remplacés par des éléments à grand chanfrein ou abaissés selon les cas. Il est interdit de chanfreiner les bordures par burinage ou meulage. Les accès carrossables désaffectés seront reconvertis en trottoir piéton et leurs bordures remplacées par des modèles ordinaires.
- Il est interdit de modifier le profil en long du trottoir, notamment pour les besoins du raccordement des accès privés au trottoir. Le rattrapage de niveau éventuel entre le trottoir et les seuils sera exécuté exclusivement sur le domaine privé.
- La pente transversale ne pourra excéder en aucun cas les 2%, conformément au RRU.
- Toute modification à l'espace public, à son équipement ou aux objets s'y trouvant (arbres, poteaux, bornes de concessionnaires, etc...) devra être autorisée par le permis et sera exécutée par le demandeur ou à ses frais.

En fin de chantier, les opérations suivantes seront menées par le demandeur :

- Démontage complet du revêtement existant;
- Réalignement, remise à niveau (chaussée + 8cm), voire remplacement des bordures (IC2 le long des parties piétonnes, 18 devant l'accès carrossable);
- Après remplacement éventuel de la fondation (béton maigre sous l'accès carrossable), les parties piétonnes seront revêtues de dalles 30x30x6 disposées perpendiculairement à la bordure, et l'accès carrossable de pavés de béton gris de format 22x11x8 conformes à la NBN-B21-311 disposés parallèlement à la bordure. Les accès carrossables désaffectés

seront démontés et leurs bordures remplacées par des éléments IC2. Les éléments de bordure en pierre bleue seront abaissés. Il est interdit de chanfreiner les bordures par burinage ou meulage.

Quant à la présente demande :

Il est demandé de réduire l'accès carrossable à une largeur de 3,50 m à gauche de la fosse d'arbre et de la revêtir de klinkers 22x11x8 cm, le reste étant affecté au passage des piétons et revêtu de dalles 30x30x6 cm.

Contact :

Service Technique de la Voirie, rue Auguste Danse n°25 (2e étage), tél 02/348.65.57, amechelynck@uccl.brussels.

### **Contrôle d'implantation**

Principes généraux :

- Le contrôle de l'implantation sur place (article 159 du CoBAT) doit être demandé au Collège des Bourgmestre et Echevins au moins 10 jours avant le début du chantier.
- Ce contrôle concerne le positionnement des "chaises" et du repère d'altitude. Les bornes et le repère altimétrique seront dégagés et rendus visibles.
- Si l'implantation a été réalisée par un géomètre-expert : celui-ci envoie un rapport d'implantation sous format PDF & DWG à l'adresse valbert@uccl.brussels. Ce rapport consiste en un mesurage des seuls points implantés et des points d'appui, avec cotation réelle au centimètre près; l'implantation théorique et sa cotation seront insérées dans des calques différents et dans des teintes distinctes.
- Si l'implantation n'est pas réalisée par un géomètre-expert, le demandeur sollicite le passage du géomètre du Service de la Voirie. Un délai de 2 semaines est exigé pour la prise de rendez-vous.
- L'attestation de conformité de l'implantation ne sera délivrée que si le demandeur peut prouver la fiabilité des limites sur laquelle s'appuie son implantation au moyen d'un plan de bornage contradictoire établi par un géomètre dûment inscrit au tableau du Conseil Fédéral des géomètres-experts.

Contact : Service technique de la Voirie, tél 02/348.66.68, valbert@uccl.brussels.

### **Raccordements**

Le demandeur prend tous les contacts utiles et nécessaires avec les sociétés distributrices d'énergie (eau, gaz et d'électricité), et de télécommunication pour alimenter à la fois son chantier et son projet une fois réalisé.

Contacts :

- Télédistribution et télécommunications : VOO
- Distribution d'eau potable : HYDROBRU
- Alimentations en gaz et électricité : SIBELGA
- Télécommunications et télédistribution : PROXIMUS

Contact commune : Service Voirie / section surveillance des concessionnaires : 02/348.66.40, esteinberg@uccl.brussels.

### **Occupation temporaire de l'espace public, réservation de stationnement et interruption de circulation**

Principes généraux :

- Conformément à l'article 55 §5 du Règlement Général de Police, le stockage de matériaux ou autres objets est interdit sur la voirie. Toute occupation temporaire de la voie publique (trottoir, chaussée, parking, espace vert...) nécessaire à la réalisation des travaux est soumise à l'obtention d'une autorisation communale et au paiement d'une taxe proportionnelle à la superficie occupée.
- Conformément à l'article 55 §2 du Règlement Général de Police, il est interdit de se réserver une place de stationnement sur la voie publique.
- Les demandes d'occupation temporaire de l'espace public, de réservations d'emplacements de stationnement et d'interruption de circulation doivent être introduites au minimum 4 jours ouvrables avant la date de la réservation.
- Le délai de réponse sera augmenté si la demande doit faire l'objet d'une demande d'avis du service Circulation et Mobilité de la Police.
- La signalisation de la réservation de stationnement (signaux E1) sera effectuée par la Commune; il est interdit de placer ses propres panneaux. La signalisation de chantier est par contre à charge de l'entrepreneur.
- Le placement de la signalisation et des barrières sont à charge du demandeur.

Contact : rue Auguste Danse n°25 (2e étage), tél. 02/348.66.85, reservationstationnement@uccl.brussels.

### **Gestion quotidienne de chantier**

Principes généraux :

- Conformément à l'article 22 du Règlement Général de Police, les abords du chantier seront tenus en bon état de propreté : les trottoirs et la chaussée seront nettoyés quotidiennement. Au besoin, les services communaux pourront obliger le maître de l'ouvrage à affecter une brosse mécanique au chantier.
- Un cheminement piéton large de minimum un mètre cinquante sera garanti en tous temps.
- Des traversées piétonnes provisoire ne pourront être peintes au sol que sur autorisation expresse de la Police.
- La signalisation de chantier est à charge du maître de l'ouvrage ou de son entrepreneur.

Contact : Service technique de la Voirie, tél 02/348.66.68, valbert@uccl.brussels.

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

- o l'avis de Vivaqua sollicité en date du 27/01/2022 et sera remis en cours de procédure ;

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

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

- o Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise essentiellement par un habitat résidentiel, composé de maisons unifamiliales et d'immeubles à appartements, construits à des périodes différentes de sorte que les styles architecturaux sont variés;
- o Dans ce quartier, la rue du Repos est à sens unique de circulation; Sa rive du côté impair est bâtie en ordre continu, avec une implantation en recul;

- Le côté pair est quant à lui bâti en ordre semi-ouvert, en recul, nettement plus verdoyant que celui du front bâti en vis-à-vis, et marqué par un muret en moellons soutenant les terres;
- La parcelle cadastrée Section E, n°46L6, sur laquelle porte la demande, a été créée par le permis de lotir n°510, en vigueur; Elle a fait l'objet d'une demande de permis en 2018 (16-43860-2018) pour la construction d'un immeuble mixte comportant 2 logements et 1 entité pour l'exercice d'une profession libérale;
- La maison de droite (n°40) présente un gabarit R+1+T à 4 versants, le garage étant enterré à l'arrière, le jardin est situé au niveau du bel étage;
- Le couvert végétal est sauvage sur la parcelle, avec un hêtre en zone latérale;
- Le niveau du terrain est +/- 1 mètre plus haut que la voirie;
- L'environnement bâti se caractérise par des maisons;

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

- Construire une maison unifamiliale (4 chambres);

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

- Le permis octroyé 16-43860-2018 n'a pas été mis en œuvre ;
- Il est donc périmé ;

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

- La demande propose aujourd'hui, la construction d'une maison unifamiliale contemporaine qui tranche avec la maison mitoyenne et voisine de droite;
- Le projet s'implante le long du pignon en attente, dans un gabarit R+3+toiture plate dont le dernier étage est en retrait par rapport aux façades de la maison;
- Le programme proposé ne respecte qu'en partie les prescrits du permis de lotir car le gabarit proposé par la demande y déroge et est trop important;
- Ce projet peut s'envisager pour autant que le Code civil soit respecté;

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

○ **en matière de programme :**

- La nouvelle maison se présente comme suit :
  - Le rez-de-chaussée contient un garage en façade avant, des espaces servants et un bureau en façade arrière, ouvert sur le jardin;
  - Le premier étage contient les espaces de vie avec une cuisine ouverte sur la salle à manger;
  - Le second étage contient trois chambres avec leurs salles de bain privées;
  - Le troisième étage contient une suite parentale composée d'une chambre, d'un dressing et d'une salle de bain;
- Ces aménagements respectent les normes d'habitabilité en vigueur et offrent des espaces de qualité aux habitants;

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

- Le gabarit de la nouvelle construction se compose d'un volume principal contenant les différents espaces et un second volume encastré sur la façade latérale gauche contenant les circulations (escalier et un ascenseur) de la maison;
- Le dernier étage s'implante en retrait par rapport à la façade avant, arrière et par rapport à la limite mitoyenne;
- La maison présente une typologie à trois façades;

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

- Le jardin se situe sur la façade latérale gauche et la façade arrière de la maison;
- Dans celui-ci se trouve un hêtre qu'il y a lieu de conserver et de protéger ;
- Des terrasses (une en façade avant (4,76m<sup>2</sup>) et une autre en façade arrière (6,95m<sup>2</sup>)) sont implantées au premier et au second étage; Elles offrent des espaces extérieurs aux locaux habitables; Ces terrasses se trouvent à minimum 4,00m de la limite mitoyenne, ce qui respecte les articles du Code civil concernant les vues ;
- Au dernier étage, une grande terrasse est aménagée en façade avant, offrant une vue panoramique (orientation ouest) à la suite parentale;
- Toutefois, cette terrasse (24,60m<sup>2</sup>) est en surplomb sur la parcelle voisine, ce qui ne respecte pas le Code civil ; Il y a lieu de rendre cette toiture plate complètement inaccessible ;

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

- Un garage de 26,60 m<sup>2</sup> sera aménagé afin d'abriter 2 voitures;

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

- Une citerne de 4.000m<sup>3</sup> sera implantée au niveau de la zone de retrait latéral en façade avant;

- quant aux autres aspects propres à la demande :
  - Les matériaux sont conformes au prescrits du permis de lotir, de teinte blanche et apporteront un élément clair et contemporain dans le paysage de la rue ;
  - Les façades de la maison se composent de grandes baies apportant de la lumière naturelle et créant un lien avec le jardin de la maison;
  - Considérant que ces baies se situent à une distance conséquente par rapport aux limites mitoyennes et qu'elles respectent le Code civil, elles peuvent s'envisager ;

**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 :
  - Art. 126§11 dérogation à un permis de lotir n°510 :
    - non-respect de l'article n°3.2 qui prescrit "*Gabarit*", en ce que le volume implanté sur le toiture plate dépasse le profil du bâtiment voisin;
      - le bâtiment voisin présente une toiture à versants dont le versant arrière prend naissance nettement plus bas que les autres;
      - le volume à toiture plate implanté en toiture s'élève à la hauteur du faîte de la toiture voisine, et de ce fait dépasse le profil de ce versant arrière de la toiture;
      - de plus, ce volume orienté au Sud-Ouest des maisons de l'avenue Wolvendael crée une ombre conséquente sur les jardins peu profonds de celles-ci;
      - il y a lieu de revoir la proportion de ce volume afin qu'il respecte mieux son environnement bâti;
    - non-respect de l'article n°6.1 qui prescrit "*Zone de recul avant*"
      - la demande imperméabilise plus de 65% de la zone de recul car y sont projetés l'accès au garage d'une largeur de 4,35 m et un accès piéton d'une largeur de 1,70 m;
      - il y a lieu d'effectuer un aménagement paysager sur la zone de recul afin d'augmenter la superficie perméable; Pour ce faire, il y a lieu d'aménager un accès carrossable et un accès piéton distincts;
  - Dérogation à l'art.5 du titre I du RRU - (hauteur de la façade avant) :
    - La façade avant présente un mur acrotère de 60 cm de hauteur sur lequel s'implante un garde-corps de 40 cm;
    - La façade avant dépasse la corniche du voisin de droite de 1,60 m;
    - Cette dérogation peut être évitée par un réajustement des niveaux et des hauteurs sous plafond afin de respecter l'alignement des façades;

Ce nouveau projet propose un programme de maison unifamiliale; Toutefois, l'expression architecturale du bâtiment ne s'intègre pas et contraste avec la maison voisine de droite en terme de rythme, de niveau, et de matériaux ;

Il y a lieu de revoir le projet en terme de gabarit, d'expression architecturale et d'intégration à l'environnement bâti ;

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

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

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 09/03/2022**  
**objet n° 07**

**Dossier 16-46205-2021 - Avis de la Commission de Concertation**

**Demandeur : Monsieur Benjamin Raickman**

**Situation : Rue du Postillon 6**

**Objet : rénover un restaurant (commerce de type HoReCa) existant et en modifier la façade avant**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46205-2021 introduite, en date du 03/12/2021, par Monsieur Benjamin Raickman;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à rénover un restaurant (commerce de type HoReCa) existant et en modifier la façade avant sur le bien sis Rue du Postillon 6;

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

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

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

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

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

que la demande est régie par les articles du RCU et s'y conforme;

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

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

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 :**

03/12/2021 : dépôt de la demande;

17/02/2022 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;

09/03/2022 : séance publique de la Commission de concertation;

**CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES**

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 17/02/2022;

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

**MOTIVATION DE L'ACTE**

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est mixte, comprenant des commerces au rez-de-chaussée et des logements aux étages;
- Il est dense, bâti en ordre continu et à l'alignement;
- La rue du Postillon est à sens unique de circulation et le stationnement y est autorisé des 2 côtés,
- L'immeuble n°6 sur lequel porte la demande comprend un restaurant au rez-de-chaussée et des appartements aux étages;
- L'accès au restaurant se fait via le hall d'entrée commun de l'immeuble;

- Cet immeuble de gabarit R+3+toiture plate a subi plusieurs modifications octroyées par des permis d'urbanisme, dont le dernier, n° 16-29840-1986 qui a octroyé l'installation d'un restaurant au rez-de-chaussée (commerce de type HoReCa) avec une modification importante au niveau de la devanture;
- Depuis, la façade a été peinte en noir au niveau du rez-de-chaussée et les châssis y sont en bois de ton gris foncé alors que la façade des 3 étages est parementée de briques peintes en blanc cassé;
- Les châssis des étages supérieurs sont en PVC de teinte vert et ne respectent pas le cintrage des baies aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages;
- Deux demandes de permis d'urbanisme ont été introduites et mises sans suite pour modifier cette vitrine et pour réaffecter une partie de la surface commerciale en logement;
- Les immeubles mitoyens sont de gabarits similaires et comportent également des rez-de-chaussée affectés en commerce et du logement aux étages;

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

- La modification de l'accès vers le commerce et vers les logements en créant un sas d'entrée privatif pour les logements avec porte d'entrée en PVC de teinte vert foncé et un accès direct via la devanture en façade avant pour le commerce;
- Le réaménagement du rez-de-chaussée avec de minimes modifications structurelles;
- La modification de l'aspect de la devanture, par la mise en peinture (sur crépi) de la façade au rez-de-chaussée, la pose d'une enseigne en lettres découpées, d'une tente solaire et de deux appareils d'éclairage à situer également sur la façade;

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

- Le programme prévoit la rénovation du rez-de-chaussée commercial (restaurant) ainsi que la restitution d'une devanture de typologie correspondantes à la typologie originelle;

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

- Le commerce existant est affecté en situation de droit en restaurant et de ce fait, le réaménagement tel que proposé n'est pas soumis aux mesures particulières de publicité en application du règlement communal sur les commerces de type HoReCa et de nuit;
- La demande étant située en liseré de noyau commercial, la surface de 176 m<sup>2</sup> n'induit pas non plus de motif de mesures particulières de publicité;
- Les actes et travaux au niveau du rez-de-chaussée se font dans le respect de la fonction de logement maintenue aux étages et ne portent pas d'atteinte significative dans le contexte bâti environnant, pour autant que la cour ne puisse être utilisée à des fins commerciales;
- Le registre supérieur de la façade avant ne fait pas partie de la demande ;

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

- en matière de programme :
  - les logements aux étages restent inchangés;
  - l'accès privatif des logements est restitué et une porte d'entrée est remise au niveau de l'alignement de la façade, permettant de ce fait d'améliorer la séparation des flux entre le privatif et le public;
  - la devanture commerciale est modifiée afin de créer un accès direct vers le restaurant;
  - les sanitaires sont déplacés en sous-sol avec un accès direct depuis la salle de restauration, permettant de ce fait de proposer une surface accessible au public plus importante et plus lumineuse;
  - les enseignes proposées répondent aux dispositions autant du Règlement Régional d'Urbanisme que du Règlement Communal d'Urbanisme relatif aux enseignes commerciales et à la revalorisation des noyaux commerciaux;
  - L'éclairage en façade, doit cependant, prévoir une extinction de nuit;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - le volume reste inchangé;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - la cour est réaménagée avec la pose de bacs plantés, cependant cette cour ne peut être utilisée à des fins commerciales;

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

- bien que le dessin d'une devanture cohérente avec la typologie de l'immeuble, soit restituée, l'utilisation du PVC n'est pas souhaitable et ne correspond en aucun cas à la situation originelle;
- la teinte verte foncée peut être autorisée, considérant la teinte claire de la façade;

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

- proposer des menuiseries, au niveau de la devanture, en bois ;
- sortir de la demande et des plans le registre supérieur de la façade avant ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé;
- d'être accessoires en ce qu'il ne s'agit que de matériaux de menuiseries et d'indications sur les plans;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la façade avant doit restituer sa typologie originelle, vu la situation du bien en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du PRAS;

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

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

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

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

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

- elle répond aux critères de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 29/01/2004 relatif aux permis d'urbanisme à durée limitée limite la validité à 9 ans en ce qui concerne les enseignes;
- elle répond aux critères de la loi du 30/07/1979 et à la liste arrêtée par l'arrêté royal du 28/02/1991, relatifs à la prévention des incendies et des explosions ainsi qu'à l'assurance obligatoire de la responsabilité civile dans ces mêmes circonstances, la destination que le permis d'urbanisme autorise étant inclus dans la catégorie suivante :
  1. *restaurants, friteries et débits de boisson, lorsque la surface totale accessible au public est d'au moins 50 m<sup>2</sup>;*

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

**Avis FAVORABLE unanime et conditionnel** de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 126/1 ou 191 du CoBAT.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 09/03/2022**  
**objet n° 08**

**Dossier 16-46220-2021 - Enquête n° 026/22**

**Demandeur : Madame Sandrine Adam**

**Situation : Rue Beeckman 48**

**Objet : rénover une maison unifamiliale**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46220-2021 introduite, en date du 10/12/2021, par Madame Sandrine Adam;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à rénover une maison unifamiliale sur le bien sis rue Beeckman 48;

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

Vu que le bien ne se situe pas dans le périmètre d'un plan particulier d'affectation du sol (PPAS);

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

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

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogation/s au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
  - non-respect de l'article n°4 - Profondeur qui prescrit "2° a) lorsque les deux terrains voisins sont bâtis, la construction : - ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde;", en ce que la demande dépasse la construction la plus profonde;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 31/01/2022 au 14/02/2022 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

Suppléments de délais : /

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

10/12/2021 : dépôt de la demande;

27/01/2022 : accusé de réception d'un dossier complet;

31/01/2022 au 14/02/2022 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

09/03/2022 : séance publique de la Commission de concertation;

**MOTIVATION DE L'ACTE**

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat dense et continu, proche du centre de la Commune et comprenant nombre de maisons anciennes, donnant une certaine cohérence au bâti;
- Dans ce quartier, la rue Beeckman comprend de très nombreuses maisons unifamiliales et quelque immeubles de plus grands gabarit;
- La parcelle cadastrée Section A, n°0183S54, sur laquelle porte la demande est peu profonde, elle présente une superficie de 58 m<sup>2</sup> et une orientation à l'Ouest du côté de la rue et à l'Est du côté du jardin;
- Cette parcelle étant proche d'un angle d'îlot, il existe déjà une promiscuité et une densification importantes de cette partie de l'îlot;
- La maison mitoyenne n°48 sur laquelle porte la demande présente un gabarit R+1+toiture à 2 versants, deux lucarnes implantées chacune sur un versant de la toiture et une verrière (véranda) de 8 m<sup>2</sup> implantée en façade arrière de la maison;

- Son jardin est petit et entouré par les maisons implantées sur des parcelles voisines; en raison de la localisation de la parcelle et de son orientation, le jardin bénéficie de peu de lumière naturelle et d'ensoleillement;
- Le permis 16-14081-1949 a autorisé la construction de la véranda (verrière) en façade arrière;
- Le permis 16-37602-2006 a autorisé la rénovation de la verrière ainsi que l'agrandissement de la lucarne située en façade avant et la construction d'une nouvelle lucarne en façade arrière;
- Le bâti environnant occupe un parcellaire plus étroit, présente des gabarits variant de R+1+toiture à R+3, et les jardins des maisons sises le long de la rue Alphonse Asselberghs sont particulièrement peu profonds à l'approche de l'angle;
- La maison mitoyenne de droite (n°50) et la maison mitoyenne de gauche (n°46) présentent un gabarit similaire ainsi qu'une annexe en façade arrière;

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

- Le remplacement de l'ensemble des châssis par des châssis en bois double vitrage;
- La création de nouvelles salles de bain;
- La démolition et reconstruction de l'annexe arrière;
- L'isolation (par l'extérieur) de la façade arrière;
- L'isolation (par l'intérieur) de la façade avant;

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

- La demande vise à améliorer le confort de la maison ainsi que ses espaces;
- Les espaces aménagés sont de qualité et respectent la réglementation en vigueur;
- Cette demande répond au bon aménagement des lieux;

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

○ en matière de programme :

- Le programme de la maison unifamiliale sera conservé;
- Des transformations seront effectuées-:
  - Au rez-de-chaussée, une partie du mur porteur sera démolie en vue d'agrandir le séjour;
  - Au premier étage, l'agencement des espaces sera revu et :
    - la salle de bain sera démolie, permettant ainsi d'agrandir la chambre située en façade avant;
    - la chambre située en façade arrière sera transformée en une nouvelle salle de bain;
  - Sous les combles, la salle de bain existante sera transformée en bureau;

- Ces aménagements permettent un meilleur agencement des espaces et respectent les normes d'habitabilité;

- Ces travaux peuvent s'envisager car ils apportent une amélioration à la situation existante;

○ en matière d'implantation et de gabarit :

- La verrière située en façade arrière sera démolie;
- A la place, une annexe de 8 m<sup>2</sup> sera construite dans un gabarit R+toiture plate;
- Elle abritera une cuisine qui sera ouverte sur la cour existante et sera éclairée par des baies et par une coupole;

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

- La toiture plate de l'annexe sera verdurisée;

○ quant aux autres aspects propres à la demande :

- La façade avant sera isolée par l'intérieur afin de conserver le plan de la façade;
- La façade arrière sera également isolée, toutefois par l'extérieur, ce qui dépasse les façades voisines de quelques centimètres; le revêtement de la façade arrière sera un enduit clair;
- Les menuiseries de la maison seront remplacées par des châssis en bois double vitrage;

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

○ En ce qui concerne le motif d'enquête :

- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) :

- L'annexe construite en façade arrière présente une structure en bois composé de panneaux sandwich dont la profondeur dépasse de 20 cm celle des annexes voisines;
- Cette dérogation est donc minime et permet d'améliorer le confort de la maison;

Les aménagements envisagés par la demande peuvent être autorisés car ils respectent la typologie de la maison et apportent une amélioration à la situation existante en terme de qualité d'espace et de confort; 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, avec octroi de dérogation au règlement régional d'urbanisme, article(s) n°4.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 09/03/2022**  
**objet n° 09**

**Dossier 16-46287-2022 - Enquête n° 033/22**

**Demandeur : Monsieur Ufuk Kalender**

**Situation : Avenue du Prince de Ligne 14**

**Objet : réunir deux logements avec modifications structurelles et aménager une terrasse sur la plateforme existante**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46287-2022 introduite, en date du 25/01/2022, par Monsieur Ufuk Kalender;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à réunir deux logements avec modifications structurelles et à aménager une terrasse sur la plateforme existante sur le bien sis avenue du Prince de Ligne, 14;

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

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 07/02/2022 au 21/02/2022 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

25/01/2022 : dépôt de la demande;

03/02/2022 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;

07/02/2022 au 21/02/2022 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

09/03/2022 : séance publique de la Commission de concertation;

**CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES**

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 03/02/2022;

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

**MOTIVATION DE L'ACTE**

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est mixte, situé en face de la halte SNCB du Vivier d'Oie, proche d'un tronçon de la chaussée de Waterloo constituant un noyau commercial;
- L'immeuble n°14 sur lequel porte la demande présente une belle largeur, une façade composée en 3 travées architecturées différemment et un gabarit de rez-de-chaussée + 2 étages + T; les travées latérales du 2<sup>ème</sup> étage présentent une typologie de brisis de toiture « Mansart »;
- Il est affecté à un commerce du secteur HoReCa au rez-de-chaussée, avec un appartement de fonction sur une partie du 1<sup>er</sup> étage et à 3 appartements aux étages;
- Le rez-de-chaussée présente en façade 2 portes de garage en travée centrale, la porte d'accès aux appartements en travée de droite et l'entrée du restaurant en travée de gauche;
- La maison de droite (n°16) a le même gabarit;
- L'immeuble de gauche (n°12) fait l'angle de la chaussée de Waterloo et est affectée à un commerce (show-room de fabricant de châssis);

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

- Le programme prévoit de supprimer l'appartement de fonction du restaurant au profit de l'agrandissement de l'appartement du 1<sup>er</sup> étage, et ce avec des modifications structurelles et des modifications de baies en façade arrière;
- Par ailleurs, la demande prévoit également l'utilisation de la plateforme en terrasse;

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

- en matière de programme :
  - les autres appartements ne sont pas concernés par la présente demande;
  - l'appartement de fonction n'étant accessible que via les cuisines du restaurant, cet accès est supprimé et l'appartement agrandi n'est accessible que via le hall commun des logements, via un accès séparé du restaurant;
  - l'ensemble du logement proposé, répond aux normes d'habitabilité et augmente le programme de chambres de deux nouvelles chambres, avec un total de 4 chambres;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - la parcelle est entièrement couverte en situation existante de droit;
  - le volume bâti reste inchangé;
  - la plateforme existante en façade arrière donne sur des plateformes de propriétés mitoyennes, et son utilisation en terrasse ne répond pas au Code civil en matière de servitudes de vues;
  - de ce fait, bien qu'une terrasse puisse y être aménagée à la bonne orientation, celle-ci doit se limiter en profondeur et proposer un recul de toute mitoyenneté d'au moins 1,90m ;
  - un accord, entre propriétaires mitoyens, sur une terrasse aménagé en recul de 60 cm avec des bacs plantés, peut également être proposé et cet accord peut être pérennisé par acte notarial ;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - les deux garages existants sont conservés;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
  - la demande ne prévoit aucune modification au niveau de la façade avant;
  - les modifications au niveau des baies en façade arrière, permettent d'améliorer l'apport en éclairage à la bonne orientation et ne suscitent aucune objection;
  - le matériau proposé (PVC) pour les baies arrière, n'est pas soumis à permis d'urbanisme et peut dès lors, être envisagé;

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

- application de la prescription générale 0.12 du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) :
  - la réunion des deux logements permet de clarifier les accès et la répartition spatiale de l'immeuble :
    - en privilégiant un unique accès depuis les communs des logements,
    - en comportant un accès du restaurant différencié;
  - cette modification, se fait dans le respect des normes d'habitabilité visées par le Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, sans grever l'accessibilité des autres logements ni l'utilisation du restaurant;
  - cependant, les modifications induisent la suppression d'une cheminée permettant l'évacuation de la hotte de la cuisine et il y a lieu de proposer un nouvel emplacement sans porter atteinte (nuisances olfactives, sonores, ou d'aspect...) aux logements existants, tant ceux situés au sein du bâtiment sur lequel porte la demande que dans les bâtiments voisins;

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

- limiter la profondeur de la terrasse ainsi que sa largeur en maintenant un recul d'au moins 1,90m de toutes limites mitoyennes ou proposer une terrasse en recul de 60cm avec des bacs plantés, avec un accord entre propriétaires mitoyens (cet accord peut être pérennisé via un acte notarial) ;
- représenter la nouvelle position de la hotte de la cuisine du restaurant, au niveau des plans et répondant aux normes constructives et de bon aménagement des lieux, en évitant toute nuisance olfactive, sonore, ou d'aspect;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé;
- d'être accessoires en ce qu'il ne s'agit que des dimensions de la terrasse et de la nouvelle hotte d'évacuation;

- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la demande doit répondre au code civil en matière de servitudes de vues et en ce que la hotte de la cuisine du restaurant doit être conservée sans porter atteinte aux logements existants;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

**Avis FAVORABLE** unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 126/1 ou 191 du CoBAT.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 09/03/2022**  
**objet n° 10**

**Dossier 16-46204-2021 - Enquête n° 025/22**

**Demandeur : Madame Vinciane de Bounam de Ryckholt**

**Situation : Avenue des Aubépines 52A**

**Objet : transformer et rénover une villa**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46204-2021 introduite, en date du 03/12/2021, par Madame Vinciane de Bounam de Ryckholt;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à transformer et rénover une villa sur le bien sis avenue des Aubépines, 52A;

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) « PPA n° 48bis&ter QUARTIER SUD-EST », approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 10/06/1993;

**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 dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol :
  - non-respect de l'article n°1.3 qui prescrit "*implantation - 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 %)*", en ce que les nouvelles constructions augmentent l'occupation du sol à 33%;

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

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

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 31/01/2022 au 14/02/2022 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

Suppléments de délais : /

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

03/12/2021 : dépôt de la demande;

27/01/2022 : accusé de réception d'un dossier complet;

31/01/2022 au 14/02/2022 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

09/03/2022 : séance publique de la Commission de concertation;

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

- l'avis de Service Vert de la C sollicité en date du 27/02/2022 et émis le 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 construit en ordre ouvert, composé de villas implantées dans la verdure;

- Dans ce quartier, l'avenue des Aubépines se caractérise par une artère densément végétalisée; Elle est bordée par un habitat plus ancien au parcellaire plus étroit;
- La parcelle cadastrée Section H, n°55G61 et 55H61, sur laquelle porte la demande se situe à front de l'avenue; Elle présente une superficie de 569 m<sup>2</sup> ainsi qu'une orientation nord-ouest du côté de l'avenue et sud-est côté jardin;
- La maison n°52A sur laquelle porte la demande a été construite suite à l'octroi du permis 16-22707-1962 et présente une typologie quatre façades et un jardin peu profond;
- Cette maison a subi peu de transformation au cours du temps; Le permis 16-33186-1996 a autorisé le remplacement de sa toiture en chaume par une toiture en ardoise;
- Le bâti environnant se caractérise par des villas construites en intérieur de parcelle avec des jardins verdurisés;
- La maison voisine n°52 présente une typologie à quatre façades et s'implante sur une parcelle de fond, derrière la parcelle sur laquelle porte la demande;
- La maison de droite (n°54) (jumelée à la maison n°56) présente une typologie à trois façades et un grand jardin;
- La maison de gauche (n°50) présente une typologie à quatre façades et également un grand jardin;
- Par rapport aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol, la parcelle bâtie antérieurement au plan particulier d'affectation du sol comporte une maison existante régie par l'article 6.0 des prescriptions;
- Le volume de la maison passe, à l'occasion du présent projet, de 1.210 m<sup>3</sup> à 1.270 m<sup>3</sup>, valeurs renseignées au cadre VI du formulaire de demande, soit 4,9%, ce qui respecte les 20% demandé par l'article;

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

- le réaménagement des espaces intérieurs de la maison (suppression d'un mur porteur et création d'ouverture dans un mur porteur);
- la création d'un escalier afin d'accéder au grenier;
- le remplacement des châssis bois teinte blanche par des châssis fins en aluminium teinte noire (modification des divisions);
- la modification de la dimension des fenêtres;
- la suppression de la cour en pierre bleu aménagée en façade arrière;
- l'abatage de deux arbres;
- le réaménagement de la zone de recul;
- l'aménagement d'une nouvelle terrasse surélevée en bois;
- la construction d'une piscine;

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

- La demande vise à rénover la maison et en profite également pour réaménager la zone de recul ainsi que la zone de jardin;
- L'aménagement intérieur proposé respecte les normes d'habitabilité;
- La zone de recul est conforme à l'article 11 du Règlement Régional de l'Urbanisme ainsi qu'au PPAS n°48bis&ter;
- Les aménagements effectués en façade arrière ne respectent pas l'article 1.3 du plan particulier d'affectation du sol ; La maison présente un jardin peu profond qui sera réduit par la construction d'une terrasse et d'une piscine ; Il y a lieu de réduire les dimensions de la terrasse et de la piscine afin de respecter au mieux les prescrits du PPAS ;

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

- en matière de programme :
  - Le rez-de-chaussée de la maison sera réaménagé par la suppression du mur porteur séparant la salle à manger du salon et par la création d'ouverture dans le mur porteur afin de lier le hall et la cuisine aux espaces de vie;
  - Le premier étage sera également réaménagé par la suppression de deux chambres et d'une salle de bain; Cet étage contiendra une suite parentale, deux chambres avec dressing et deux salles de bain; Un escalier sera aménagé afin d'accéder aux combles;
  - Les aménagements effectués peuvent s'envisager au regard du respect des normes d'habitabilité et de l'aménagement d'espaces de qualité;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - Aucune augmentation de volume intérieur ne sera effectuée dans la maison;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :

- En ce qui concerne la zone de recul :
  - L'accès vers le garage en dalle de béton sera réaménagé en pavés kandla bordés de plantes grimpantes;
  - Quelques marches seront aménagées afin de lier le niveau de l'allée piéton au niveau de l'avenue;
  - Les sapins seront abattus afin de créer un potager ; Il y a lieu de compenser ces abattages par la plantation d'arbres sur la parcelle ;
- En ce qui concerne la zone de jardin :
  - La cour située en façade arrière sera supprimée et remplacée par une terrasse en bois (37m<sup>2</sup>) surélevée par rapport au niveau du jardin de 60cm, ce qui est considéré comme une construction;
  - Quelques marches seront aménagées du côté gauche du jardin liant ainsi le niveau de retrait latéral au niveau de la terrasse;
- Une piscine (24,50 m<sup>2</sup>) sera également aménagée dans le prolongement de la terrasse, également surélevée par rapport au niveau du jardin;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - un garage se situe au niveau du sous-sol de la maison;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
  - considérant qu'une piscine sera installée en façade arrière de la maison, il y a lieu de respecter l'article 14 du Règlement Communal d'Urbanisme relatif à la gestion des eaux :
    - Les eaux évacuées suite à des opérations de nettoyage et de rinçage du filtre de la piscine seront envoyées à l'égout public avec un débit maximal de rejet inférieur à 4l/s et la conduite d'évacuation sera restreinte à un diamètre de 50 mm maximum;
    - Les vidanges complètes ne seront réalisées que par un vidangeur agréé qui pompera l'eau de la piscine dans un camion-citerne ou vers la citerne d'eau de pluie existante;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
  - En ce qui concerne les façades :
    - Les façades se composaient d'un revêtement en briques (de teinte blanche)
    - Aujourd'hui, elles seront isolées, ce qui signifie qu'un isolant sera posé sur les briques avec un enduit de couleur claire (nuance de blanc);
    - La pose de ces isolants crée un décalage entre le soubassement et l'enduit et supprime les éléments caractéristiques d'origine qui composent les façades ;
    - Il y a lieu de supprimer l'isolation par l'extérieur ;
  - En ce qui concerne les fenêtres :
    - Les châssis en bois (de teinte blanche des façades) seront remplacées par des châssis en aluminium de teinte noire;
    - Il y a lieu de prévoir un vitrage clair sur toutes les baies ;
    - Certaines fenêtres seront agrandies afin d'apporter plus de lumière naturelle dans les espaces de vie; De ce fait, la division des châssis sera modifiée donnant ainsi un style plus moderne à la maison;
    - Il y a lieu de maintenir les divisions d'origine situées en façade avant ;
    - Les seuils en pierre bleue seront remplacés par des seuils en aluminium ;
    - Il y a lieu de conserver les seuils en pierre bleue qui font partie des caractéristiques architecturales de la maison ;
  - En ce qui concerne la piscine :
    - Si un éclairage pour la piscine est installé, il y a lieu de placer des lampes LED ambrées et dirigées vers le sol afin de ne pas perturber la faune;
    - La piscine doit être couverte afin de protéger la faune de la noyade;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête :
  - non-respect de l'article n°1.3 - implantation:
    - La prescription de cet article impose une occupation du sol de 16%;
    - Or, en situation existante, antérieure au plan particulier d'affectation du sol, cette occupation s'élevait déjà à 21%;
    - Aujourd'hui la demande rénove la maison et supprime une cour afin d'aménager une terrasse en bois et une piscine qui aggrave cette dérogation car l'occupation du sol s'élève alors à 33,26 %;

- Il y a lieu de retravailler les abords afin de minimiser la dérogation à l'occupation du sol, en diminuant la dimension de la terrasse, du sentier et la dimension de la piscine, au profit d'une plus grande superficie perméable du sol ;

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

- retravailler les abords afin de minimiser la dérogation à l'occupation du sol (diminution de la dimension de la terrasse, du sentier et de la dimension de la piscine) au profit d'une plus grande superficie perméable du sol;
- compenser les abattages de sapins (sous réserve de l'avis du service vert) par la plantation d'arbres sur la parcelle ;
- supprimer l'isolation par l'extérieur et maintenir les seuils en pierre bleue ;
- maintenir les divisions d'origine présent sur la façade avant ;
- prévoir un vitrage clair sur toutes les baies ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé;
- d'être accessoires en ce qu'elles ne concernent que les abords et les façades de la maison;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la façade avant doit restituer sa typologie originelle, vu la situation du bien en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du PRAS;

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

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

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

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

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, sans octroi de la dérogation au plan particulier d'affectation du sol, article n°1.3 – et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 126/1 ou 191 du CoBAT.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 09/03/2022**  
**objet n° 11**

**Dossier 16-46190-2021 - Enquête n° 032/22**

**Demandeur : S.R.L. ALERAPHA c/o Monsieur Vincent Laureyssens**

**Situation : Rue de Percke 107**

**Objet : rénover et agrandir une villa, construire une piscine de 54 m<sup>2</sup> (hors margelles et terrasse), installer un terrain de multisport, réaménager l'accessibilité de la parcelle, construire un car-port et implanter 4 emplacements de parking extérieur**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46190-2021 introduite, en date du 26/11/2021, par la S.R.L. ALERAPHA c/o Monsieur Vincent Laureyssens;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à rénover et agrandir une villa, construire une piscine de 54m<sup>2</sup> (hors margelles et terrasse), installer un terrain de multisport, réaménager l'accessibilité de la parcelle, construire un carport et implanter 4 emplacements de parking extérieur sur le bien sis Rue de Percke 107;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n° 48bis&ter - QUARTIER SUD-EST (AGRBC 10/06/1993) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

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°1.5 (aspect et matériaux) qui prescrit "*Les lucarnes seront autorisées à raison de 2 maximum par 5 m de développement de versant. Elles auront maximum 1,60 m de large et l'espace entre les lucarnes ainsi que des limites latérales de la toiture, est de minimum 1 m*", en ce que la lucarne prolongée en façade arrière dépasse toutes ces mesures;
  - non-respect de l'article n°13.0 (zone de cour et jardin) qui prescrit "*Par parcelle, il est autorisé de construire un chalet de jardin de 6m<sup>2</sup> maximum, avec une auteur de corniche de 2m maximum. La toiture sera à deux versants avec une pente de maximum 30°*", en ce que la cabane de jardin dépasse largement ces dimensions maximales;
- application de l'article 126§11,2 du CoBAT : demande de dérogation suivante à un règlement d'urbanisme pour un projet situé dans un PPAS :
  - non-respect de l'article n°6 - lucarnes du Titre I du RRU qui prescrit "*Le profil de la toiture visé au § 1 peut être dépassé de 2 mètres maximum pour permettre la construction de lucarnes. La largeur totale des lucarnes ne peut dépasser les 2/3 de la largeur de la façade*", en ce que la lucarne prolongée dépasse en largeur les 2/3 de la façade;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 07/02/2022 au 21/02/2022 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *opposition ferme sur la sollicitation des dérogations au PPAS ainsi qu'à l'utilisation du terrain de sport en terrain de padel;*
- *risque d'utilisation du terrain de sport en terrain de padel et risque de nuisances sonores importantes;*
- *tenir compte des normes des bruit en zone 1 et des horaires de jeux à respecter;*

- l'utilisation d'un terrain de sport, quel qu'il soit, ne correspond pas à la vocation résidentielle du quartier;
- diminuer l'impact de l'humain sur le sol et limiter les couvertures de sol avec terrasses, parkings, piscines, chemins d'accès et terrain de multisport;
- risque de va-et-viens de véhicules au sein d'un quartier résidentiel calme;

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

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

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

26/11/2021 : dépôt de la demande;

03/02/2022 : accusé de réception d'un dossier complet;

07/02/2022 au 21/02/2022 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

09/03/2022 : séance publique de la Commission de concertation;

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

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

- l'avis du Service Technique de la Voirie a été sollicité et sera rendu en cours de procédure;
- l'avis du Service de l'Environnement a été sollicité et émis le 15/02/2022 :

Considérant que le projet prévoit:

- De rénover et agrandir une villa;
- De construire une piscine de 54m<sup>2</sup>;
- D'installer un terrain de multisport;
- De ne pas abattre d'arbre
- Une citerne d'eau de pluie de 10m<sup>3</sup> dont le trop plein est évacué dans un puits perdu mais pas de B.O.;

Considérant que le dossier ne comporte pas :

- d'informations sur la couverture de la piscine;
- d'informations quant à un système de chauffage de la piscine (localisation, puissance, ...)
- d'informations sur le système de filtration, les back-wash et la vidange de la piscine;
- d'informations sur éclairage prévu autour de la piscine;
- d'informations quant au revêtement du terrain multisports;

#### **Avis favorable à condition de :**

- prévoir un éclairage ambré dirigé vers le sol;
- prévoir un volet de piscine en dur empêchant la chute de la faune;
- ne pas rejeter les eaux de vidange de la piscine dans l'égout et prévoir une vidange par camion-citerne quand cela s'avère nécessaire;
- faire les démarches nécessaires auprès du Service Environnement pour l'obtention d'un permis d'environnement si la pompe à chaleur de la piscine le nécessite;
- localiser la pompe à chaleur dans l'abri de jardin/local technique afin de limiter les nuisances sonores;

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

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est principalement résidentiel, bâti de villas de typologie à « 4 façades », implantées en recul des alignements des voiries;
- Dans ce quartier, la rue de Percke est étroite, et le stationnement y est unilatéral;
- La parcelle concernée par la demande est située à l'angle de deux voiries, la rue de Percke et l'avenue Blücher et le jardin se développe au niveau de cette angle;
- La maison concernée par la demande, a fait l'objet de plusieurs permis d'urbanisme pour des agrandissements et des transformations, mais les caractéristiques patrimoniales ont été conservées au cours du temps, comme la toiture en chaume, les menuiseries en bois à croisillons et les encadrements de baies et soubassement en moellons;

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

- Des agrandissements en façade arrière et en façade avant, au niveau du rez-de-chaussée;
- Le réaménagement spatial des niveaux d'habitation;
- La construction d'une lucarne en chien-assis en façade arrière;
- La suppression de la terrasse arrière;
- L'aménagement d'une nouvelle terrasse en bois en façade avant;
- La construction d'un car-port pour 2 véhicules en file;
- La construction d'une piscine de 54 m<sup>2</sup> avec 37 m<sup>2</sup> de terrasse adjacente;
- L'aménagement d'un terrain de multisport avec un tapis vert perméable;
- La construction d'un cabanon pour les installations techniques de la piscine, d'une surface de 30 m<sup>2</sup> et d'une hauteur totale de 4,10m (2,40 m sous corniche);
- L'aménagement de 4 emplacements de parking extérieur en dalles « Ritter »;
- Le réaménagement de l'accès carrossable et piétonnier avec du gravier;

- L'isolation des façades par l'extérieur;
- L'agrandissement et l'ajout de nouvelles baies;
- Le remplacement de tous les châssis en bois par des châssis en aluminium de ton gris moyen;
- La pose d'une citerne d'eau de pluie d'une capacité de 10 m<sup>3</sup>;
- L'agrandissement du portail pour y inclure une porte d'accès piétonnier;
- La pose de panneaux photovoltaïques;

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

- Le jardin étant situé pour bonne partie au niveau de l'angle formé par les voiries, l'ensemble des actes et travaux prévus ne sont pas soumis aux mesures particulières de publicité en application de l'article 0.6 du PRAS pour les actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'ilot;
- Cependant, la demande comporte des dérogations tant au Règlement Régional d'Urbanisme qu'au PPAS;

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

- en matière de programme :
  - l'habitation conserve un programme de maison unifamiliale;
  - le réaménagement spatial des différents niveaux se fait dans le respect des normes d'habitabilité visées par le Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - l'agrandissement de la volumétrie reste peu significative pour l'ensemble de la parcelle;
  - en effet, en raison des démontages et réaménagements prévus, l'emprise au sol des constructions est augmentée uniquement de 2% (hors piscine) tout en restant endéans les limites du taux d'emprise maximum prévu par le PPAS;
  - l'implantation des différents éléments se fait à hors zone de recul (5m);
  - la construction de la piscine, étant située dans la surface constructible, doit être prise en compte dans le calcul de l'emprise, avec un total d'augmentation de l'emprise de 3%, c'est-à-dire 11% d'emprise par rapport à la parcelle;
  - il est apparu lors de la Commission de Concertation que le terrain de sport, contrairement aux plans introduits, est entouré de hautes parois nécessitant une structure conséquente, dépassant les hauteurs autorisées pour les haies et le revêtement est constitué de petites billes en plastiques, ainsi que des réverbères afin d'éclairer le terrain ;
  - considérant l'impact conséquent en terme visuel pour le voisinage et la modification des caractéristiques urbanistiques engendrées dans une zone d'habitation à prédominance résidentielle, une telle structure ne peut être acceptable ;
  - la construction de la lucarne en chien assis, en prolongation de la lucarne existante en façade arrière, induit des dérogations tant au Règlement Régional d'Urbanisme qu'au PPAS;
  - la cabane de jardin induit quant à elle une dérogation au PPAS;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - le réaménagement de l'accès carrossable et piétonnier permet de restituer une zone perméable, en supprimant le revêtement en pierre bleues et en proposant du gravier sur toute la surface;
  - la suppression de la terrasse en façade arrière, diminue également une surface imperméable trop importante;
  - l'aménagement du terrain de multisport, se fait sur une surface constituée de petites billes en plastique ;
  - l'impact pour le voisinage est conséquent en raison de la nature des billes plastiques ;
  - la demande ne nécessite cependant, aucun abattage d'arbre ;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - l'habitation comporte, en situation existante de droit, un garage pour deux véhicules;
  - la demande de permis d'urbanisme renseigne deux emplacements de parcage extérieur qui n'existent pas et pour lesquelles aucune demande de permis précédente n'a été introduite;
  - en effet la zone imperméable devant l'habitation ne sert que d'aire de manœuvre;
  - la demande prévoit, donc, l'augmentation du nombre de parking de 2 à 10 emplacements, induisant une augmentation de la pénétration des véhicules au sein de la parcelle;
  - en effet, le PPAS prévoit au moins 1 emplacement de parcage par logement et dans l'éventualité où un garage au sein de l'habitation ne peut être créé, un emplacement extérieur peut être prévu, pour autant qu'il soit isolé par de la végétation;
  - le garage existant comporte déjà deux emplacements en situation de droit, et les emplacements supplémentaires, qu'ils soient extérieurs ou sous un car-port, sont prévus dans une échelle qui

dépasse celle de cette villa unifamiliale, ne répondent pas au bon aménagement des lieux et ne peuvent de ces faits être acceptés;

- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
  - il est prévu le placement d'une nouvelle citerne d'eau de pluie d'une capacité de 10 m<sup>3</sup>
- quant aux autres aspects propres à la demande :
  - le bâtiment a subi plusieurs modifications au cours du temps et considérant que l'élément principal à conserver est la toiture en chaume, l'isolation des façades par l'extérieur peut être envisagée ;

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

- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes) et application de l'art. 126§11 du CoBAT : Dérogation à l'article 1.5 du PPAS (aspect et matériaux) :
  - L'aménagement d'un dressing ne peut justifier la dérogation par rapport à la largeur de la lucarne;
  - En effet cette prolongation de lucarne sur toute la largeur de la façade, supprime la lecture du pan de la toiture en chaume, visible depuis l'espace public, et son aspect est peu cohérent avec le langage architectural existant;
  - Des ces faits, que la dérogation ne peut être acceptée;
  - Il est également à noter que cette dérogation, tant au niveau du PPAS que du Règlement Régional d'Urbanisme, n'a pas été sollicitée;
- application de l'art. 126§11 du CoBAT : Dérogation à l'article 13.0 du PPAS :
  - La cabane de jardin, qui s'apparente davantage à un « petit pavillon de jardin », ne servant que d'espace technique pour la piscine, doit conserver des dimensions répondant aux maxima prévus par le PPAS;
  - Au regard des nombreuses constructions qui font l'objet de la présente demande de permis et l'impact supplémentaire de cette grande surface (30 m<sup>2</sup>), il y a lieu d'en réduire significativement les dimensions ;
  - Il est également à noter que cette dérogation n'a pas non plus été sollicitée;
  - De ces faits, la dérogation est injustifiée;

**Considérant, en guise de conclusion :**

- bien que la construction de la piscine et l'isolation des façades puisse être envisagés ;
- la demande est peu cohérente avec la typologie résidentielle du quartier immédiat, de par un nombre d'emplacements de parking trop important, du terrain de sport, en plus de la piscine ;
- Considérant par ailleurs les dérogations trop importantes concernant les abords et les modifications proposées en toiture ;

**Considérant dès lors que la demande ne répond pas au bon aménagement des lieux ;**

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