

Séance du 05 février 2025 / Zitting van 05 februari 2025

ORDRE DU JOUR/DAGORDE

- 1) – Demande de permis d'environnement classe 1B dossier n°PE-10840-2024  
Situation : Chaussée de Waterloo 965  
(Exploitation d'un immeuble de logements)
- 2) – Demande de permis d'environnement classe 1B dossier n°PE-10782-2023  
Situation : Rue Langeveld 67  
(Renouvellement permis environnement parking couvert et chaudière)
- 3) 008/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.692-2024  
Situation : Avenue Napoléon 11  
(Construire une extension arrière, modifier la typologie architecturale de l'habitation et réaménager son intérieur)
- 4) 013/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.734-2024  
Situation : Chaussée de Saint-Job 341  
(Mettre en conformité et rénover énergétiquement une maison unifamiliale)
- 5) 009/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.317-2023 (art.126/1)  
Situation : Avenue Léo Errera 39  
(Créer une extension, régulariser les modifications structurelles intérieures, créer une nouvelle terrasse, implanter une piscine naturelle et transformer un garage en pool house (supprimer la piscine et le poolhouse en application de l'article 126/1 du CoBAT))
- 6) 011/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.819-2024  
Situation : Vallon d'Ohain 7  
(Mettre en conformité des modifications apportées au fil des ans sans autorisations et démolir l'annexe en façade arrière (ayant fait l'objet d'une autorisation))
- 7) 004/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.521-2024  
Situation : Rue Paul Hankar 28  
(Mettre en conformité l'agrandissement d'une lucarne sur le versant arrière et la création d'une toiture-terrasse avec escalier métallique d'accès)
- 8) 007/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.748-2024  
Situation : Avenue du Maréchal 10  
(Mettre en conformité le changement d'utilisation d'un bureau en studio indépendant dans une maison unifamiliale)
- 9) 002/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.500-2024  
Situation : Chaussée d'Alseberg 763  
(Mettre en conformité la modification de la façade commerciale et la pose d'enseignes)
- 10) 014/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.686-2024  
Situation : Avenue De Fré 169  
(Modifier structurellement une maison unifamiliale et changer sa typologie, via des extensions au rez-de-chaussée, la construction de deux lucarnes, la pose de nouveaux revêtements au-dessus d'une nouvelle isolation, remplacer toutes les menuiseries et revoir l'aménagement de la zone de recul en infraction)

- 11) 001/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.721-2024  
Situation : Avenue Molière 31  
(Transformer et étendre une maison d'habitation unifamiliale et aménager une piscine non couverte)
- 12) 006/25 – Aanvraag om stedenbouwkundige vergunning nr16-47.730-2024  
Ligging: Georges Marlowsquare 1  
(Bestaande borden vervangen door nieuwe die passen bij het kleurenschema van het nieuwe servicebedrijf)
- 13) 010/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.227-2023 (art. 126/1)  
Situation : Rue Basse 56  
(Transformer et étendre un immeuble mixte de commerce comprenant 1 logement en situation existante de droit, mettre en conformité la suppression du commerce (café) au profit d'une unité de logement, et aménager un 3ème logement au sein de l'immeuble, aménager 1 garage non couvert et un local permettant d'entreposer 8 vélos)
- 14) 005/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.597-2024  
Situation : Chaussée de Waterloo 959  
(Modifier structurellement et agrandir un bâtiment existant, modifier la destination d'entrepôt vers une affectation commerciale, en maintenant les autres affectations existantes et réaménager les abords)
- 15) 003/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.796-2024  
Situation : Avenue Maréchal Ney 11  
(Modifier le permis d'urbanisme n° 16-46518-2022 tendant à déconstruire un immeuble de trois appartements dont la période de construction date de 1957, reconstruire une villa unifamiliale et sa conciergerie, et abattre 2 arbres à haute tige, modifié une première fois en application de l'article 102/1 du CoBAT et portant sur l'aménagement d'une piscine et d'un espace fitness au niveau du sous-sol de la maison + modifications structurelles sous le porte-à-faux de l'étage au niveau de la terrasse du rez (permis d'urbanisme n°16-47114-2023) - nouvelle modification en application de l'article 102/1 du CoBAT : transformer la villa unifamiliale avec conciergerie en un immeuble de 3 logements)

Fin de séance/Einde zitting

**Commune d'Uccle - Service Environnement**  
**Commission de concertation**  
**Séance du 05/02/2025**  
**PE-10840-2024**  
**Objet n°01**

Objet	Demande de permis d'environnement classe 1B
Dossier n°	PE-10840-2024
Situation	Chaussée de Waterloo 965
Demandeur	Association des Copropriétaires Avenue de Fre 206
Objet	Exploitation d'un immeuble de logements
P.R.A.S.	Zone d'habitation, zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public, zone verte, zone de servitudes au pourtour des bois et forêts et le long d'un espace structurant
Enquête publique	Du 23/12/2024 au 21/01/2025 inclus
Motifs	Permis d'environnement sans certificat préalable

Nombre de réactions de l'enquête publique :

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

Considérant que la demande se situe en zone d'habitation au PRAS;

Considérant qu'il s'agit d'un renouvellement de permis d'environnement pour un immeuble d'habitation comprenant, notamment, un parking couvert;

Considérant qu'une pompe à chaleur classée a récemment été installée sans autorisation;

Vu les calculs de simulation des seuils de bruit relatifs à la pompe à chaleur;

Considérant que ces calculs montrent qu'il y a un risque élevé de dépassement des seuils de bruit lors de l'exploitation de la pompe à chaleur;

Vu l'étude appropriée des incidences (Natura 2000);

Considérant qu'il n'y a eu aucune remarque durant l'enquête publique,

**AVIS FAVORABLE** à condition de :

- Réaliser une campagne de mesures des bruits émis par la pompe à chaleur, basée sur la méthode décrite dans la législation bruxelloise;
- Fournir à Bruxelles Environnement, dans les 3 mois qui suivent la délivrance du permis d'environnement, les résultats de la campagne de mesures;
- Transmettre, dans le même délai, à Bruxelles Environnement, les éventuelles mesures adaptatives à mettre en œuvre, afin de respecter les seuils de bruit;
- Respecter les conclusions de l'étude appropriée des incidences (Natura 2000).

**Commune d'Uccle - Service Environnement**  
**Commission de concertation**  
**Séance du 05/02/2025**  
**PE-10782-2023**  
**Objet n°02**

Objet	Demande de permis d'environnement classe 1B
Dossier n°	PE-10782-2023
Situation	Rue Langeveld 67
Demandeur	A.C.P. Parc Longchamp
Objet	Renouvellement permis environnement parking couvert et chaudière
P.R.A.S.	Zone d'habitation
Enquête publique	Du 23/12/2024 au 21/01/2025 inclus
Motifs	Permis d'environnement sans certificat préalable

Nombre de réactions de l'enquête publique :

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

Considérant que la demande se situe en zone habitation au PRAS;

Considérant qu'il s'agit d'une nouvelle demande de régularisation d'un immeuble de logements;

Considérant qu'il n'y a eu aucune remarque durant l'enquête publique;

Considérant que dans le parking l'étude de qualité de l'air démontre que les seuils sont respectés et donc, il est possible de déroger aux conditions standards de ventilation;

Considérant que les conditions d'exploitation édictées en 2013 lors du remplacement des chaudières imposaient le respect de la norme NBN B 61-001 et que la ventilation du local chaufferie ne respecte pas cette dernière;

**AVIS FAVORABLE** à condition de :

- Remédier au plus vite à la ventilation du local de chaufferie conformément aux normes renseignées.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 05/02/2025**  
**objet n° 03**

**Dossier 16-47692-2024 - Enquête n° 008/25**

**Situation : Avenue Napoléon 11**

**Objet : construire une extension arrière, modifier la typologie architecturale de l'habitation et réaménager son intérieur**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47692-2024 introduite en date du 26/07/2024;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à construire une extension arrière, modifier la typologie architecturale de l'habitation et réaménager son intérieur sur le bien sis avenue Napoléon 11;

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 et ter - approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles Capital du 10/06/1993 déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

Considérant que la demande se situe sur le lot n°1 du permis de lotir (PL) n°361 octroyé le 07/07/1988 par le Collège des Bourgmestres et Echevins et non périmé pour le lot sur lequel porte la demande et déroge à ce permis de lotir;

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol :
  - non-respect de l'article n°1.5 qui prescrit "Aspects et matériaux", en ce que les lucarnes ont une largeur de plus d'1,60 m;
- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogation suivante au permis de lotir :
  - non-respect de l'article n°1.5 qui prescrit "Toiture", en ce que en ce que les lucarnes ont une largeur de plus d'1,60 m;
  - non-respect de l'article n°1.6 qui prescrit "Matériaux", en ce que les façades ne sont pas exécutées dans les mêmes matériaux;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/01/2025 au 20/01/2025 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

26/07/2024 : dépôt de la demande;

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

08/11/2024 : réception des compléments;

27/12/2024 : accusé de réception d'un dossier complet;

06/01/2025 au 20/01/2025 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

05/02/2025 : séance publique de la Commission de concertation;

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

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

- l'avis du Service Technique de la Voirie sollicité en date du 27/12/2025 et sera rendu en cours de procédure;
- l'avis du service Environnement émis le 09/12/2025 :

« Considérant le projet à savoir modifier un volume existant et réaménager l'intérieur

Considérant qu'il est de plus prévu;

- une pompe à chaleur qui sera branchée sur de la géothermie;
- une CEP 15m<sup>3</sup>;
- un BO 15m<sup>3</sup>;
- 58,4 m<sup>2</sup> de toiture verte;
- 2 places voitures;
- 5 places vélos;

Considérant qu'il n'y a aucune information sur les plans quant à la gestion des eaux usées et de pluies ni quant à la localisation de la PAC;

Avis favorable à condition de

- Respecter le RCU Eaux (zéro rejet d'eaux de pluies à l'égout et gestion paysagère des eaux de pluies selon les principes de la GIEP);
- Brancher tous les WC et l'arrosage extérieur sur la CEP;
- Demander un permis d'environnement auprès de Bruxelles Environnement pour la pompe à chaleur couplée à un système géothermique.

De plus, considérant que des colonies de moineaux et martinets sont présentes dans le quartier et que ces espèces sont protégées et en diminution drastique sur la Région,

Considérant la législation (Ordonnance relative à la conservation de la nature du 1er mars 2012. Art. 67. § 1er.) protège toutes les espèces européennes d'oiseaux, si des sujets nidifient sur place, il est interdit de porter atteinte aux nids entre la mi-avril et la mi-août;

Et il serait favorable à la biodiversité de placer des nichoirs sur le bâti, au minimum 3 de chaque;

Nichoirs martinets

- Meilleure orientation : N – NE - E
- au minimum à 3m du sol, idéalement de 5m à 20m
- Le martinet est un oiseau grégaire, il est donc conseillé d'installer plusieurs nichoirs (au minimum 2 ou 3) sur la même façade, de préférence le plus près possible du sommet des bâtiments.
- Placer le nichoir le plus loin possible des fenêtres.
- Pour les nichoirs apposés, toutes les orientations conviennent, à condition de bénéficier d'un avant-toit ou de toute autre « avancée surplombante » suffisante, une corniche par exemple, qui protégera les nichoirs de la pluie et d'un long ensoleillement direct surchauffant. A défaut, le nichoir devra être équipé d'une double toiture inclinée à 45° (protection contre la chaleur et les prédateurs).
- Éviter la proximité immédiate d'arbres ou plantes grimpantes, qui exposeraient les occupants des nichoirs aux attaques de prédateurs, et constitueraient des obstacles dangereux (arbre, lampadaire, hampe de drapeau, picots anti-pigeons...) dans la trajectoire d'approche/d'envol (un martinet noir approche son nid à 60-70 km/h).
- Pour les nichoirs apposés sous les corniches, bien les coller sous celles-ci : une quinzaine de centimètres suffit pour que des pigeons viennent s'y reposer et souillent la façade et le trottoir.

Nichoirs moineaux

- Meilleure orientation est, sud-est voire nord-est, sud si à l'ombre (par exemple sous une structure afin d'éviter une surchauffe du nid)
- au moins à 2m de hauteur (entre 3 et 8 m est l'idéal)
- L'espèce est grégaire et peut nicher en colonies. On installera donc de préférence des nichoirs multiples.
- Les nichoirs peuvent être intégrés dans un mur, une toiture, ou apposés/accrochés. »;

## **MOTIVATION DE L'ACTE**

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

- La maison d'habitation unifamiliale, est implantée en ordre ouvert le long de l'avenue Napoléon, à proximité de l'angle qu'elle forme avec l'avenue de Foetstraets
- La parcelle sur laquelle porte la demande se compose d'un vaste jardin, d'une zone de recul, de zones de retrait latérale, d'une cabane de jardin, d'une allée en pavé menant à un garage souterrain et d'une maison 4 façades;
- La maison n°11 sur laquelle porte la demande est une maison unifamiliale implantée en ordre ouvert. Elle présente un gabarit R+1+Toit à versants. Sa typologie architecturale se compose d'un parement en brique de ton rouge, d'une toiture en tuiles plate de ton rouge foncé, de menuiseries en aluminium de ton gris et de seuils en pierre bleue;
- Une demande de permis d'urbanisme avait été octroyé en 2011 mais n'a jamais été mis en œuvre. Il est donc considéré comme périmé;
- La maison présente plusieurs infractions urbanistiques par rapport à la situation de droit (PU n° 16-30694-1989) en ce que :
  - Les combles ont été aménagés en chambre et en bureau;
  - Les châssis en bois ont été remplacés par des menuiseries en aluminium de ton gris foncé;
- La maison de droite (n°6) est une maison unifamiliale qui présente les mêmes caractéristiques d'implantation; de gabarit et de typologie architecturale que la maison visée par la demande;

- La maison de gauche (n°13) est une maison unifamiliale présentant les mêmes caractéristiques d'implantation et de gabarit que la maison visée par la demande. Sa typologie architecturale se compose d'un parement en pierre de ton blanc, de châssis de ton noir et d'une toiture en tuiles plates de ton noir;
- Certaines constructions dans le quartier présentent une typologie architecturale différente comprenant un parement en bois et des briques blanches;

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

- L'extension du rez-de-chaussée en façade arrière;
- La modification des 4 lucarnes existantes;
- L'aménagement de l'étage sous-comble;
- Le réaménagement intérieur des espaces à tous les niveaux;
- Le placement d'un ascenseur;
- L'isolation complète de l'habitation;
- La construction d'une terrasse au 1<sup>er</sup> étage en façade arrière;
- La modification de la typologie architecturale;
- L'aménagement d'une toiture verte extensive;
- Le placement d'un ascenseur à l'intérieur de l'habitation;
- La construction d'une cour anglaise;
- L'installation de panneaux photovoltaïque;
- L'installation d'une pompe à chaleur;
- L'installation d'une citerne d'eau de pluie de 15 m<sup>3</sup>;
- La mise en place d'un bassin d'orage de 15 m<sup>3</sup>;

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

- Le programme de la maison est inchangé;
- L'implantation du bâtiment est modifiée par l'extension de la maison en façade arrière;
- Le gabarit de la maison est inchangé;
- La typologie architecturale de la maison est modifiée en ce que :
  - Les lucarnes sont agrandies et sont revêtues d'un bardage bois de ton naturel;
  - Les châssis en bois sont remplacés par des châssis en aluminium de ton gris;
  - Le placement d'un bardage bois au niveau du 1<sup>er</sup> étage en façades avant et latérales;
  - La mise en place d'un parement en brique de ton blanc au niveau du rez-de-chaussée en façades avant et latérales;
  - Le placement d'un bardage bois sur l'ensemble de la façade arrière avec un soubassement en brique de ton blanc;

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

- Considérant que la maison s'implante dans un tissu urbain verdoyant;
- Considérant que la maison est bordée par une végétation abondante;
- Considérant que l'extension arrière vise à améliorer le confort des espaces de vie du rez-de-chaussée;
- Considérant que cette extension ne présente pas d'impact sur les voisins et sur le jardin;
- Considérant que l'extension s'étend sur une profondeur de 2,50 m et sur la totalité de la largeur de la maison sans que cela ne soit excessif par rapport aux dimensions de la maison;
- Considérant que l'aménagement de l'étage sous comble offre des espaces de vie confortables et répondant aux normes minimales d'habitabilité;
- Considérant que le placement d'un ascenseur dans cette habitation ne porte pas atteinte au fonctionnement et aux dimensions des espaces de vie;
- Considérant que l'agrandissement des lucarnes contribue au confort de ces nouveaux espaces de vie;
- Considérant que bien que ces lucarnes entraînent une dérogation au Permis de Lotir, elles permettent d'offrir une forme plus fonctionnelle captant davantage la lumière naturelle;
- Considérant que le bardage en bois de ces lucarnes permet de favoriser leur intégration dans le tissu verdoyant;
- Considérant que la construction d'une cour anglaise permet d'apporter de la lumière naturelle pour la buanderie située au sous-sol;
- Considérant, toutefois, que cette cour s'implante dans une zone de recul et réduit une partie de la surface de pleine terre ce qui ne peut s'envisager;

- Considérant que le projet prévoit l'aménagement d'une terrasse sur la toiture de l'extension du 1<sup>er</sup> étage ce qui représente une importante surface;
- Considérant qu'étant donné les importantes distances de retrait entre les constructions voisines et la présence d'une végétation abondante sur le pourtour de la parcelle, cette terrasse peut s'envisager;
- Considérant que le projet modifie la typologie architecturale de la maison en prévoyant un bardage en bois, des briques de parement de ton blanc et des châssis en aluminium;
- Considérant que le quartier présente des constructions avec des typologies architecturales différentes utilisant notamment des bardages en bois, des châssis de ton foncé, des briques de différentes teintes;
- Considérant que le quartier présente un caractère verdoyant et que l'utilisation du bois s'inscrit dans ce caractère;
- Considérant que la typologie architecturale de la maison s'inscrit dans ce contexte bâti;
- Considérant que l'aménagement d'une toiture verte extensive s'inscrit dans une logique de développement durable et permet également de participer à l'intégration de cette maison dans le contexte verdoyant;
- Considérant que la pose de panneaux solaires participe également au développement durable et ne porte pas atteinte à la typologie de cette maison;
- Considérant qu'il n'y a aucune information sur les plans quant à la gestion des eaux usées et de pluies ni quant à la localisation de la PAC;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête :
- Application de l'art. 126§11 du CoBAT : Dérogation à un permis de lotir et à un PPAS :
  - non-respect de l'article n°1.5 du PPAS et du PL qui prescrivent " Aspects et matériaux" et "Toiture", en ce que les lucarnes ont une largeur de plus d'1,60 m;
  - les lucarnes ont toutes une largeur de 3,60 m permettant d'apporter de la lumière naturelle principalement dans les espaces habitables;
  - les dimensions de ces lucarnes ne portent pas préjudice à la typologie de la maison;
  - de plus, elles bénéficient de dimensions plus rationnelles et sont isolées par l'extérieur;
  - les nouvelles lucarnes sont en raison de ces différents éléments acceptables;
- application de l'art. 126§11 du CoBAT : Dérogation à un PL :
  - non-respect de l'article n°1.6 qui prescrit "Matériaux", en ce que les façades ne sont pas exécutées dans les mêmes matériaux;
  - toutefois, le bardage bois et la brique de parement constituent des matériaux présents au sein du quartier et qui s'inscrivent dans le contexte verdoyant;
  - de plus, l'implantation de la maison en recul de l'alignement réduit la visibilité des façades;
  - la typologie architecturale telle que proposée est acceptable pour ces raisons;

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

- Supprimer la cour anglaise en zone de recul;
- Respecter l'avis du service Environnement;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que l'agrandissement et la rénovation de la maison ne sont pas remis en cause;
- d'être accessoires en ce qu'elle ne vise que la cour;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite;

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

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

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

- de modifier les formulaires en conséquence;
  - de modifier la proposition PEB, dans le cas où les modifications portent sur les surfaces de déperditions;
- Considérant que les permis sont délivrés sous réserve des droits civils des tiers,

**Avis FAVORABLE** unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au plan particulier d'affectation du sol article n°1.5 et au permis de lotir articles n°1.5 et n°1.6 et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 126/1 ou 191 du CoBAT.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 05/02/2025**  
**objet n° 04**

**Dossier 16-47734-2024 - Enquête n° 013/25**

**Situation : Chaussée de Saint-Job 341**

**Objet : mettre en conformité et rénover énergétiquement une maison unifamiliale**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47734-2024 introduite en date du 04/09/2024;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité et rénover énergétiquement une maison unifamiliale sur le bien sis chaussée de Saint-Job 341;

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

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

- application de la prescription générale n°0.12 du plan régional d'affectation du sol, en matière de modification partielle ou totale 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 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 :
    - l'isolation prévue en façade avant au droit du rez-de-chaussée déborde de l'alignement de façade de 15 centimètres sur le domaine public (trottoir);
  - non-respect de l'article n°4 - Profondeur qui prescrit « 2° b) lorsqu'un seul des terrains voisins est bâti, la construction ne dépasse pas de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine. Une profondeur supérieure à 3 mètres peut être autorisée dans la mesure où un retrait latéral de 3 mètres au moins est respecté. Les mesures sont prises perpendiculairement à l'élément de référence. » en ce que :
    - d'après les indications mentionnées en plan (plan n°3/3), l'isolation de la façade arrière au niveau du 1<sup>er</sup> étage implique un dépassement de plus de 3 mètres en profondeur (± 4,40 mètres) par rapport au (seul) voisin bâti au n°339 (sans respecter un recul latéral de 3 mètres);

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/01/2025 au 20/01/2025 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

04/09/2024 : dépôt de la demande;

11/10/2024 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

25/10/2024 : réception des compléments;

27/12/2024 : accusé de réception d'un dossier complet;

06/01/2025 au 20/01/2025 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

05/02/2025 : séance publique de la Commission de concertation;

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

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

- l'avis du Service Technique de la Voirie sollicité en date du 27/12/2024 et émis le 31/01/2025 libellé comme suit :

#### **« Isolation thermique de façade à rue implantée sur l'alignement**

*Principes généraux :*

*L'autorisation de poser une isolation en saillie sur le domaine public et réduisant l'assiette de ce dernier constitue une permission de voirie, révocable ad nutum par le Collège et ne créant aucun droit subjectif dans le chef du bénéficiaire.*

*Le cas échéant, la saillie de l'isolation sur le trottoir doit être conforme à l'article 10 du titre 1 du Règlement Régional d'Urbanisme en matière d'éléments en saillie sur le plan de façade (12 centimètres maximum sur 2,5 mètres depuis le sol), doit laisser une aire de foulée pour les piétons de plus d'1,5 mètre de largeur, et doit se conformer aux autres réglementations en matière d'aspect;*

*La mise en œuvre doit comporter une goulotte visitable (ou des gaines en attente avec tire-câbles et accès aisé de part et d'autre de la largeur de la façade) dans l'épaisseur de l'isolant, à destination des câblages d'utilité publique;*

*Le libre accès à cette goulotte ou à ces gaines doit être garanti à chaque demande d'intervention des sociétés concessionnaires de ces câblages;*

*Toute dépose et repose de ces câblages sera réalisé exclusivement par la société concessionnaire qui en est la propriétaire;*

*Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées dans l'épaisseur de l'isolant et ne peuvent en aucun cas être repositionnées sur l'isolant.*

*Il y a de toute façon lieu, afin de préserver les possibilités ultérieures d'intervention dans le trottoir dans le respect des règles de l'art en envisageant le maintien de l'isolation et de l'éventuel soubassement, de réaliser l'isolation du rez-de-chaussée comme suit : l'isolant (et le cas échéant, le soubassement réalisé dans un autre matériau) ne peut en aucun cas s'appuyer sur le revêtement de trottoir, mais doit, au pied de la façade, être soutenu par une cornière qui l'écarte du trottoir d'une valeur de l'ordre d'un centimètre, cet espace libre devant être fermé par un joint souple et étanche;*

*Afin de garantir la bonne tenue de la façade aux chocs, l'isolant à mettre en œuvre est du type haute densité, recouvert, sur une hauteur de minimum 2 mètres soubassement compris, d'un matériau suffisamment résistant ou de 2 couches de treillis de renforcement et équipé de cornières renforcées aux angles saillants;*

*La mise en œuvre de l'isolation ne peut se faire qu'à titre précaire au-dessus du domaine public sur la hauteur de 50 centimètres à compter du niveau moyen du trottoir;*

*Le revêtement isolant peut faire l'objet d'une demande par l'autorité publique de démontage aux frais du riverain pour les besoins d'une intervention nécessaire en sous-sol.*

*Quant à la demande :*

*Il est constaté que les plans ne mentionnent ni la largeur du trottoir ni l'épaisseur de l'isolant à poser, principalement au rez-de-chaussée en façade à rue, alors qu'il en résulte une emprise privée sur le domaine public affectant la largeur de l'espace disponible pour les piétons.*

*On peut graphiquement considérer que l'isolant à poser à rue au niveau du rez-de-chaussée ne concerne que la tranche du demi mur mitoyen, ce qui résultera en une saillie sur le domaine public formant une sorte de contrefort de 15 cm de large (pour 12 cm autorisés par le RRU) sur 47 cm de long. D'une part, cette saillie ponctuelle sur un trottoir d'environ 1,70 mètre de large constituera un obstacle gênant risquant fort de se voir dégradé par le passage des piétons, un crépi sur isolant n'offrant pas la résistance d'un matériau dur. D'autre part, le bénéfice au point de vue PEB apporté par l'isolation de cette tranche de mur semble léger, considérant que ce n'est pas une pièce de vie qui le jouxte mais bien un hall.*

*Pour ces raisons et considérant la souveraineté de l'intérêt public sur l'intérêt privé, il apparaît que le bénéfice privé apporté par l'isolation de ce trumeau ne justifie pas le désagrément causé à la commodité du passage public.*

*Il est demandé remplacer l'isolation extérieur du trumeau à droite de la porte d'entrée par un isolant intérieur, fut-ce au prix d'un léger pont thermique.*

*Contact commune : Service Voirie / section alignements : 02/605.16.21, valbert@ucclle.brussels.*

#### **Gestion des eaux usées**

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

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

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

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

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

Quant à la demande :

Il est rappelé que le bâtiment est construit sur le cours d'eau de 3<sup>e</sup> catégorie n° 1.084 actuellement nommé Geleytsbeek. Les eaux de ce cours d'eau ont été déviées dans une conduite d'eau claire récemment posée en voirie, pour partie en raison des nombreux déversement d'eaux usées depuis les habitations qui le surplombent.

Il est demandé de contrôler et, le cas échéant, de corriger le réseau d'égouttage privé afin de supprimer tout déversement d'eau usée dans cet ancien ruisseau, dont l'assiette demeure néanmoins propriété publique de la Commune.

S'il s'avère que le bâtiment n'était pas raccordé à l'égout public mais déversait toutes ses eaux dans le ruisseau, un nouveau raccordement à l'égout public officiel doit être sollicité auprès de Vivaqua.

### **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 : 02/605.16.33, [esteinberg@uccl.brussels](mailto:esteinberg@uccl.brussels).

Quant à la demande :

L'attention du demandeur est attirée sur la présence de câbles d'utilité publique fixés sur sa façade. Il est interdit de détacher soi-même ces câbles, seuls les concessionnaires peuvent procéder à leur déplacement.

L'isolation doit permettre de replacer les câbles, que ce soit en apparent ou que ce soit via une gaine à insérer dans l'épaisseur de l'isolant.

### **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 :

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

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

Reconstruction partielle d'un bâtiment, reconstruction d'emprise au sol comprise entre 30 et 100 m<sup>2</sup> : les eaux pluviales à gérer au minimum sont celles recueillies par la moitié des surfaces imperméables projetées du bâtiment.

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.

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 démolissage (ex. : terrasses et balcons). De telles eaux pluviales souillées ne peuvent en aucun cas être envoyées vers le dispositif de gestion sauf si une épuration préalable adéquate, au moyen d'un dispositif de traitement, a été effectuée.

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 via l'un des exutoires mentionnés précédemment autre que l'égout, le demandeur doit obligatoirement fournir la preuve de l'accord du gestionnaire et/ou du propriétaire pour le rejet via l'une des solutions alternatives et pouvoir répondre aux conditions émises par le gestionnaire ainsi que par les services communaux concernés. Dans le cas où l'accord précité n'a pu être obtenu, le demandeur est tenu de communiquer la motivation de cette situation. Les eaux pluviales rejetées devront respecter les exigences de la Région de Bruxelles-Capitale en matière de qualité d'eau de rejet.

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

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

Total des surfaces imperméabilisées en projection horizontale au sol compris entre 30 et 100 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 comprises 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 :

**En l'absence d'extension de l'emprise bâtie, la demande n'est pas soumise à l'application obligatoire du Règlement Communal d'Urbanisme relatif à la Gestion des Eaux.**

Néanmoins, Si les travaux prévoient des modifications au réseau de collecte des eaux pluviales, le demandeur est invité à gérer ses eaux pluviales de manière durable en s'inspirant des prescriptions ci-dessus, c'est-à-dire en s'efforçant de récupérer un maximum d'eau pluviale dans une citerne dimensionnée à raison de 33 l/m<sup>2</sup> de toiture (verte incluse), dont le trop-plein doit être dirigé vers un dispositif infiltrant également dimensionné à raison de 33 l/m<sup>2</sup>.

Il sera en principe offert aux riverains de rejeter leurs eaux pluviales dans la nouvelle conduite d'eau claire posée sous la chaussée. Contact peut être pris à cet effet avec le service de l'Environnement.

Contacts utiles :

Service de la Voirie : 02/605.16.21, valbert@uccl.brussels.

## **MOTIVATION DE L'ACTE**

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

- Dans ce quartier, le bien est situé le long d'un espace structurant à savoir le long de la chaussée de Saint-Job;
- La parcelle sur laquelle s'implante le bien est cadastrée Section E, n° 234S9, 4<sup>ème</sup> division pour une surface, selon titre récent, de 4a12ca (412 m<sup>2</sup>) et présente une déclivité descendante de l'avant vers l'arrière du terrain;
- L'immeuble faisant l'objet de la demande est de configuration 3 façades et de gabarit REZ+1 avec toiture plate. Il présente un dégagement latéral vers le bien de gauche sis au n° 343;
- Le bien a été construit suite à l'octroi de différents permis d'urbanisme et a ensuite été transformé suite à l'octroi du permis d'urbanisme n°16-36.422-2004. Les plans introduits pour cette demande de permis présentent un aménagement détaillé comme suit en situation existante de droit (plan n°1/3) :
  - rez inférieur (rez-de-jardin) / caves : partie inférieure du duplex (logement n°1) : local réserve - cave à vin - citerne mazout / local buanderie - chaufferie / vestibule avec placard / WC séparé / cuisine et séjour;
  - rez-de-chaussée (à rue) : hall d'entrée (communs) / local professionnel séparé / 2 accès au logement n°1 (escalier vers rez inférieur et porte vers couloir chambres rez-de-chaussée) et accès au logement n°2 (escalier vers 1<sup>er</sup> étage) / partie supérieure du duplex (logement n°1) : couloir / chambre n°1 double principale avec accès à une terrasse extérieure en façade arrière (avec mention de garde-corps périphériques) / chambre n°2 / salle de bain avec WC intégré accessible directement depuis les chambres n°1 et n°2;
  - 1<sup>er</sup> étage : logement n°2 : studio parents / kitchenette / WC séparé / salle de bain / chambre / bureau-dressing;
  - matériaux : façade enduite (minérale) gris pâle / enduit synthétique (couleur mentionnée à définir) / pierre bleue (en lieu et place de la mosaïque bleue turquoise);
  - abords : dégagement latéral avec carport (en acier galvanisé) permettant le stationnement d'un véhicule présentant une dalle de béton existante en partie avant et un revêtement de type klinkers en partie arrière;
- La maison unifamiliale de droite (sise au n°339) présente également un gabarit REZ+1 avec toiture plate mais de hauteur et de profondeur moindres;
- Les plans de la situation existante de fait (plan n°2/3) présentent un aménagement détaillé comme suit :
  - rez inférieur (rez-de-jardin) / caves : partie inférieure du duplex (logement n°1) : local réserve - cave à vin - citerne mazout / local buanderie - chaufferie / vestibule avec placard / WC séparé / cuisine et séjour;
  - rez-de-chaussée (à rue) : hall d'entrée (communs) / local professionnel séparé / 2 accès au logement n°1 (escalier vers rez inférieur et porte vers couloir chambres rez-de-chaussée) et accès au logement n°2 (escalier vers 1<sup>er</sup> étage) / partie supérieure du duplex (logement n°1) : couloir / chambre n°1 double principale avec accès à une terrasse extérieure en façade arrière (sans mention de garde-corps périphériques) / chambre n°2 / salle de bain avec WC intégré accessible directement depuis les chambres n°1 et n°2;
  - 1<sup>er</sup> étage : logement n°2 : séjour / WC séparé / salle de bain / chambre / bureau-dressing;
  - matériaux : crépis sur maçonnerie de teinte gris - beige / soubassement en moellons / mosaïque de teinte bleue turquoise;
  - abords : un dégagement latéral minéralisé permet le stationnement de 2 véhicules en enfilade;
  - toiture : des panneaux solaires ont été installés au droit de la toiture plate de l'immeuble;

- La situation existante de fait (plan n°2/3) de l'immeuble diffère de la situation existante de droit (plan n°1/3) en ce que :
  - les modifications des baies situées en façade à rue au niveau du 1<sup>er</sup> étage et en façade latérale au niveau du rez-de-jardin telles que renseignées sur la situation de droit n'ont pas été exécutées. La position et la taille des baies d'origine ont finalement été conservées en situation de fait;
  - le carport (accueillant un véhicule) renseigné en situation de droit n'a pas été réalisé. En lieu et place, deux emplacements de stationnement sont prévus en situation de fait;
  - les garde-corps prévus au droit de la « toiture-terrasse » couvrant le rez inférieur (rez-de-jardin) en situation de droit n'ont pas été mis en œuvre et ne sont pas mentionnés en situation de fait (Ils apparaissent cependant à nouveau en situation projetée);
- Sur base des informations transmises par le Service Technique de la Voirie, il est rappelé que le bâtiment est construit sur le cours d'eau de 3e catégorie n° 1.084 actuellement nommé Geleytsbeek;
- Il a également été constaté que les travaux relatifs à la présente demande de mise en conformité et de rénovation énergétique de l'habitation sont déjà en cours (isolation des façades) sans autorisation ni obtention de permis d'urbanisme préalable;

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

- La mise en conformité du bien :
  - une série de transformations et d'améliorations intérieures ont été apportées au cours des dernières années. La demande concerne donc la mise en conformité de ces divers aménagements;
- La rénovation (énergétique) de l'immeuble 3 façades :
  - isolation des façades avant, latérale et arrière avec modification du profil de rive en façade latérale;
  - isolation de la toiture plate;

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

- Les plans de la situation projetée (plan n°3/3) présentent un aménagement détaillé comme suit pour le nouvel aménagement de l'habitation unifamiliale présentant un total de 5 chambres :
  - rez inférieur (rez-de-jardin) / caves : local réserve - cave à vin / local buanderie - chaufferie / vestibule avec placard / WC séparé / cuisine et séjour;
  - rez-de-chaussée (à rue) : hall d'entrée / bureau / cage d'escalier / couloir / chambre n°1 (17,90 m<sup>2</sup>) double principale avec accès à une terrasse extérieure en façade arrière (avec mention de garde-corps périphériques) / chambre n°2 (10,15 m<sup>2</sup>) / salle de bain avec WC intégré accessible directement depuis les chambres n°1 et n°2;
  - 1<sup>er</sup> étage : palier / WC séparé / chambre n°3 avec salle de douche attenante (26,60 m<sup>2</sup>) / salle de bain / chambre n°4 (10 m<sup>2</sup>) / chambre n°5 (13 m<sup>2</sup>);
  - matériaux : les matériaux proposés se composent d'un crépi de teinte vert clair pour le volume supérieur et de céramique vernissée d'un vert plus soutenu pour le soubassement. Aux étages, les trumeaux entre baies sont recouverts de céramique vernissée comme utilisée pour le soubassement. Au niveau du soubassement, un capot en aluminium de la teinte des châssis habille les trumeaux situés entre les baies du séjour en façade latérale;
  - menuiseries extérieures : les menuiseries extérieures, ayant été remplacées lors d'une rénovation précédente, sont maintenues. Elles sont composées de profilés en aluminium à coupure thermique (de teinte gris clair) équipés de double vitrage;
  - abords : un dégagement latéral minéralisé illustre la possibilité de stationnement de 2 véhicules en enfilade;

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

- en matière de programme :
  - le bien était auparavant composé de deux logements, à savoir, un appartement (logement n°1) se développant en duplex au niveau du rez inférieur (rez-de-jardin) et du rez-de-chaussée et un second appartement (logement n°2) se développant au niveau du 1<sup>er</sup> étage. A présent, l'immeuble est occupé par un seul logement, présentant ainsi une typologie d'habitation unifamiliale. La configuration proposée correspondant au bon aménagement des lieux et considérant qu'il n'y a pas de suppression des surfaces dédiées au logement au profit d'une autre affectation, la suppression du logement existant (de droit) au niveau du 1<sup>er</sup> étage peut s'envisager;
  - initialement, deux volées d'escalier en béton distribuaient les deux unités précitées, une vers le premier étage (logement n°2) et l'autre vers le rez-de-jardin (logement n°1). La transformation en un seul logement a donné lieu à la reconfiguration de la cage d'escalier. Pour répondre au manque de lumière dans la partie centrale de la maison, la trémie d'escalier a été évidée et deux lanterneaux ont été créés en toiture. Le nouvel escalier parcourt le vide et fait place à la lumière ce qui améliore nettement les conditions d'habitabilité en terme d'apport d'éclairage naturel et de confort visuel au sein de l'habitation;
- en matière d'esthétique :
  - l'esthétique globale du bâtiment est retravaillée par un rééquilibrage de la volumétrie et une affirmation des lignes. En partie inférieure, un soubassement (habillé de briquettes de terre cuite / céramique vernissées collées sur un isolant) assied le volume supérieur. Une nouvelle ligne de rive de la toiture en façade latérale est définie en reliant le point haut (existant côté rue) au point bas (côté jardin);
  - une harmonisation des matériaux est également proposée par l'utilisation d'un crépi de teinte vert clair et de céramique vernissée d'un vert plus soutenu, ce qui est qualitatif ;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - le gabarit est maintenu dans sa globalité (avec application d'un enduit sur isolant) hormis pour la ligne de rive de la façade latérale;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - les garde-corps prévus au droit de la « toiture-terrasse » couvrant le rez inférieur (rez-de-jardin) en situation de droit n'ont pas été mis en œuvre et ne sont pas mentionnés en situation de fait : la terrasse peut donc s'envisager mais celle-ci doit se conformer au code civil (prévoir un recul de 1,90m non accessible depuis la limite mitoyenne de droite) ;
  - le relief du sol n'est pas modifié et les abords existants sont maintenus;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - le bien est situé en zone d'accessibilité de type C;
  - le carport couvert prévu initialement le long de l'immeuble en partie gauche n'a pas été exécuté conformément au permis délivré. Dès lors, la zone latérale ne menant plus à un emplacement de parking couvert, celle-ci ne peut plus être considérée comme une zone de stationnement ;
- en matière d'isolation et de Performance Energétique des Bâtiments :
  - l'amélioration des performances énergétiques du bien et l'isolation des façades sont des démarches à encourager;
  - aucune mention n'est précisée quant aux panneaux solaires qui ont été installés au droit de la toiture plate de l'immeuble dans sa partie principale en situation de fait (visible sur les vues satellite - Google StreetView) : ceux-ci ne dépasseront pas l'acrotère et ne seront pas visibles depuis l'espace public (information transmise en séance) ;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
  - le projet ne présente pas d'augmentation de la superficie imperméable de plus de 30 m<sup>2</sup> ce qui n'entraîne pas l'application du Règlement Communal d'Urbanisme relatif à la gestion des eaux de pluie;

- aucune information n'est cependant mentionnée en plans au sujet de la récupération et de la gestion des eaux de pluie ni du réseau d'égouttage. Il est indispensable que ces informations soient mentionnées eu égard à la configuration actuelle et future (raccordement au Geleytsbeek notamment);

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, :
  - application de la prescription 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 prescription 0.12 prévoit que « 0.12. La modification totale ou partielle de l'utilisation ou de la destination d'un logement ainsi que la démolition d'un logement ne peuvent être autorisées en zone d'habitation à prédominance résidentielle, en zone d'habitation, en zone mixte, en zone de forte mixité, en zone d'entreprises en milieu urbain ou en zone administrative qu'à l'une des conditions suivantes et après que les actes et travaux auront été soumis aux mesures particulières de publicité :
    - 1° maintenir au moins la même superficie de logement sur le site en zones d'habitat ou maintenir au moins la même superficie de logement dans la zone, en zones de mixité, en zone d'entreprise en milieu urbain et en zone administrative; »
    - Le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité et la condition n°1 est bien remplie en ce que la surface dédiée initialement au logement n°2 a été intégrée à la superficie du logement n°1 et en ce que le maintien de la superficie totale de l'affectation « logement » est donc préservée pour le bien. La suppression du logement n°2 et son intégration au logement n°1 (devenant unique) peut donc s'envisager;
  - dérogation à l'article 3 du Titre I du RRU (implantation) :
    - La dérogation liée à l'isolation prévue en façade avant au droit du rez-de-chaussée débordant localement de l'alignement de façade de 15 centimètres sur le domaine public (trottoir) et créant ainsi un « contrefort » à droite de la porte d'entrée n'est pas justifiée, ne correspond pas au bon aménagement des lieux et ne peut s'envisager;
  - dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU (profondeur de la construction) :
    - La dérogation visée concerne la valeur complémentaire liée à l'épaisseur de l'isolant appliqué en façade arrière au niveau du 1er étage qui implique un dépassement de plus de 3 mètres en profondeur ( $\pm 4,40$  mètres au total selon les indications en plan) par rapport au (seul) voisin bâti au n°339 (sans respecter un recul latéral de 3 mètres). Cette valeur est minime et anecdotique vis-à-vis d'une situation déjà dérogatoire en situation existante. La dérogation étant liée à l'unique volonté d'isolation, l'octroi de celle-ci peut être envisagé;

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

- supprimer la mention de la zone de stationnement pour 2 véhicules en zone latérale ;
- se conformer au code civil en ce qui concerne la terrasse (prévoir le garde-corps à 1,90m de la limite mitoyenne de droite) ;
- mentionner en plan la largeur du trottoir et les différentes épaisseurs d'isolant prévues au droit des 3 façades concernées (avant, arrière et latérale) et ce aux différents niveaux;
- supprimer l'isolation extérieure du trumeau à droite de la porte d'entrée au droit du rez-de-chaussée afin de se conformer à l'avis du Service Technique de la Voirie;
- permettre de replacer les câbles (d'utilité publique) en façade, soit via une gaine à insérer dans l'épaisseur de l'isolant ou soit en apparent;
- fournir les plans du réseau d'égouttage et d'eau de pluie existant et projeté;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme reste inchangé;
- d'être accessoires en ce qu'il s'agit de précisions à apporter;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que soit supprimée l'emprise privée sur le domaine public au droit du rez-de-chaussée en façade avant;

- de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que la dérogation à l'article 3 du Titre I du RRU (implantation) deviendra nulle et non avenue suite à la modification demandée (suppression isolation du trumeau à droite de la porte d'entrée);

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 05/02/2025**  
**objet n° 05**

**Dossier 16-47317-2023 - Enquête n° 009/25 - Article 126/1**

**Situation : Avenue Léo Errera 39**

**Objet : créer une extension, régulariser les modifications structurelles intérieures, créer une nouvelle terrasse, implanter une piscine naturelle et transformer un garage en pool house (supprimer la piscine et le poolhouse en application de l'article 126/1 du CoBAT)**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47317-2023 introduite en date du 29/11/2023, modifiée (documents datés du 13/11/2024) le 15/11/2024 en application de l'article 126/1 §6 du CoBAT (ordonnance du 30/11/2017);

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°2C approuvé par Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale le 20/10/1994 et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

Considérant que la demande se situe sur le lot n°7 du permis de lotir (PL) n° 303 octroyé par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date du 14/07/1981 et déroge à ce permis de lotir;

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

Vu que les mesures particulières de publicité (sous forme d'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 : 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°4.0 qui prescrit "Zones de recul", en ce que le projet prévoit un portail d'une hauteur d'1,60m;
  - non-respect de l'article n°5.0 qui prescrit "Zones de jardin", en ce que le projet prévoit une extension au rez-de-chaussée;
  - non-respect de l'article n°6.0 qui prescrit "Zones de protection d'arbres", en ce que le relief du sol est modifié pour le placement d'une citerne tampon et d'une noue d'infiltration;
- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogations suivantes au permis de lotir :
  - non-respect de l'article B qui prescrit "Implantation", en ce que la surface bâtie maximum de 195 m<sup>2</sup> est dépassée de 14 m<sup>2</sup> et en ce que la construction s'étend au-delà de la profondeur de 15 m;
  - non-respect de l'article D qui prescrit "Matériaux et esthétique", en ce que les matériaux de la nouvelle extension ne sont pas les mêmes que ceux du bâtiment principal;
  - non-respect de l'article E qui prescrit "Toitures", en ce que le projet d'extension est prévu avec une toiture plate;
  - non-respect de l'article F qui prescrit "Zone de recul", en ce que le portail d'entrée mesure 1,60 m de haut;
  - non-respect de l'article G qui prescrit "Zones de cours et jardins", en ce que le projet y prévoit une extension ne participant pas à un aménagement paysagé;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/01/2025 au 20/01/2025 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 :**

29/11/2023 : dépôt de la demande;

29/12/2023 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

16/02/2024 : réception des compléments;

29/03/2024 : accusé de réception d'un dossier complet;

18/04/2024 au 02/05/2024 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

29/05/2024 : séance publique de la Commission de concertation;

Vu l'avis de la Commission de concertation qui revêt un caractère conforme :

### **« MOTIVATION DE L'ACTE**

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est un quartier principalement résidentiel;
- Dans ce quartier, l'avenue Leo Errera est une artère locale peu large dont les perspectives sont structurées par des zones de recul densément végétalisées ;
- La parcelle sur laquelle porte la demande se compose :
  - d'une maison unifamiliale 4 façades,
  - d'une zone de recul accueillant un emplacement parking, une rampe d'accès voiture menant au garage, un parking non-couvert, un accès à l'habitation et un espace végétal ;
  - de deux zones de retrait latérales, l'une accueillant un emplacement de parking et l'autre accueillant de la végétation ;
  - d'une zone de jardin bénéficiant d'un aménagement paysager marqué par une densité d'arbre ;
- la situation existante de la parcelle est conforme à la situation de droit (PU n° 16-29948-1987) ;
- la maison n°39 sur laquelle porte la demande est une habitation unifamiliale 4 façades implantée en recul de l'alignement. Elle présente un gabarit R+1+T. Sa typologie architecturale se compose d'un parement en brique de ton gris-beige, de menuiseries en bois de ton blanc et d'une toiture en ardoises artificielles. Globalement, la situation existante de la maison est conforme à la situation de droit sauf en ce qui concerne la façade latérale gauche dont les baies ont été modifiées et le changement d'affectation des cabinets et salle d'attente en bureaux et salle de jeux ;
- La maison de droite (n°37) est une construction qui présente les mêmes caractéristiques d'implantation et de gabarit que la maison visée par la demande. Toutefois, sa typologie architecturale se différencie par l'utilisation d'un enduit de ton blanc et de façades beaucoup plus ouvertes ;
- La maison de gauche (avenue Dupuich n°1) est une habitation unifamiliale qui présente des caractéristiques d'implantation et de typologie architecturale similaires à celle de la maison visée par la demande, à la différence que son implantation est conditionnée par la courbure de la rue . Elle présente un gabarit Rez + toit à la Mansart;

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

- La mise en conformité de :
  - l'aménagement d'une salle de jeux et de 2 bureaux ;
  - la modification structurelle intérieure;
  - la modification des baies de la façade latérale gauche ;
- La construction d'une extension en façade arrière recouverte d'un bardage métallique avec effet bois et composé de châssis en aluminium de ton gris foncé ;
- La mise en place d'une clôture/portail en acier ajouré laqué noir à l'alignement d'une hauteur 1,60 m;
- La mise en place d'un portail d'une hauteur de 80 cm ;
- La suppression de 2 chambres ;
- La construction d'une piscine naturelle d'environ 34 m<sup>2</sup> ;
- L'aménagement de terrasses d'une superficie totale de 60,60 m<sup>2</sup> ;
- Le réaménagement de la zone de retrait latérale droite par la réduction de son imperméabilisation ;
- La suppression d'un garage et son remplacement par un poolhouse ;
- L'installation d'une citerne d'eau de pluie d'une contenance de 4m<sup>3</sup> ;
- L'abattage d'un arbre en zone de retrait latérale droite ;

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

- Le programme de l'habitation est modifié par :
  - la suppression des cabinets et leur remplacement par une salle de jeux et 2 bureaux ;
  - l'agrandissement du séjour au rez-de-chaussée ;
  - la suppression de 2 chambres ;
  - la suppression d'un garage et son remplacement par un poolhouse ;
- Le gabarit de l'habitation est inchangé;
- L'aménagement des abords de la maison est modifié par la construction d'une piscine et de terrasses de d'une superficie totale de 60,60 m<sup>2</sup>, l'abattage d'un arbre et l'installation de haies réduisant l'accès à la zone de retrait latérale droite;
- La modification de la typologie architecturale de l'habitation par l'expression architecturale de l'extension en façade arrière ;

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

- Considérant que la maison présente un aménagement intérieur des espaces de vie peu fonctionnel compte tenu de la présence de bureau et du positionnement des cages d'escaliers ;
- Considérant que la demande ne précise pas si les bureaux prévus sont de type profession libérale dans le formulaire de demande de PU Annexe 1;
- Considérant que dès lors que le projet prévoit 2 bureaux privatifs et maintient la structure interne des escaliers ;
- Considérant que le projet propose la suppression de 2 chambres portant la maison au nombre de 4 chambres ;
- Considérant que la surface dédiée au séjour pour 4 chambres est de 77m<sup>2</sup> ce qui semble être plus équilibré mais entraîne une importante dérogation au PL ;
- Considérant que l'extension s'étend sur une profondeur de 3,59 m et une largeur totale de 6,95 m soit une superficie d'environ 25 m<sup>2</sup> ;
- Considérant que l'expression architecturale de cette extension ne s'inscrit pas dans le caractère de la zone de cours et jardin ni dans celle de l'habitation ;

- Considérant que le bardage métallique ne peut pas s'envisager ainsi que les châssis en aluminium de ton gris foncé ;
- Considérant que l'extension et son expression architecturale entraîne une dérogation au Permis de Lotir en matière de matériaux et d'esthétique;
- Considérant que le PU n°16-29948-1987 a autorisé l'aménagement d'un parking non couvert privatif au fond de la zone de retrait latérale ;
- Considérant que le projet réduit la profondeur de la zone de retrait latérale droite et supprime le garage, l'aménagement d'un parking non-couvert dans cette zone ne peut pas être accepté, de même que le maintien de l'imperméabilisation de cette zone ;
- Considérant que si le projet maintient 2 bureaux privatifs, le parking « clientèle » en situation de droit, n'a plus de sens ;
- Considérant que comme le parking non couvert en zone de retrait latérale droite ne peut être accepté, le portail ajouré métallique noir ne peut l'être également ;
- Considérant que les deux portails de 80 cm de haut prévu au niveau de l'entrée piétonne et du parking « clientèle » peuvent être acceptés compte tenu de leur faible hauteur dans la mesure où elles permettent une perméabilité visuelle ;
- Considérant que le projet entraîne une dérogation à une donnée essentielle du PPAS en ce qu'une piscine est prévue dans la zone de protection d'arbres ce qui constitue une dérogation à l'affectation de la zone;
- Considérant dès lors, que la construction de cette piscine ne peut pas être acceptée ;
- Considérant d'autant plus que la piscine intervient dans le calcul de la surface bâtie maximum du PL et qu'elle entraîne une importante dérogation de 62,45 m<sup>2</sup> dans la mesure où la surface bâtie maximum prévu au PL est de 195 m<sup>2</sup>;
- Considérant que l'important développement de terrasses d'une superficie cumulée de 60,60 m<sup>2</sup> porte atteinte à la zone de cours et jardin et à la zone de protection des arbres ;
- Considérant que l'aménagement d'une telle superficie ne se justifie pas compte tenu du fait que la piscine n'est pas acceptable et que le projet prévoit déjà une extension arrière en dérogation au PPAS et au PL;
- Considérant que le projet ne prévoit pas de bassin d'orage mais prévoit une citerne de récupération d'eau de pluie qui n'est cependant pas reliée et dont le trop-plein est connecté directement à l'égout ce qui n'est pas envisageable ;
- Considérant que l'abattage d'un arbre sain ne peut 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, relatif à l'application de l'article 126§11 du CoBAT :
  - Dérogation à un PPAS :
    - non-respect de l'article n°0.2 en ce que le projet ne prévoit pas de bassin d'orage et prévoit une citerne de récupération d'eau de pluie qui n'est cependant pas reliée et dont le trop-plein va directement à l'égout. Elle n'a donc aucune utilité. Cette dérogation ne peut être acceptée;
    - non-respect de l'article n°4.0 qui prescrit "Zones de recul", en ce que le projet prévoit un portail d'une hauteur d'1,60m. Dans la mesure où le projet prévoit la suppression d'un garage et la suppression du parking privé prévu dans le PU de 1987, l'aménagement d'un portail d'une hauteur d'1,60 m ne peut être accepté;
    - non-respect de l'article n°5.0 qui prescrit "Zones de jardin", en ce que le projet prévoit une extension au rez-de-chaussée. Dans la mesure où l'habitation préserve la majeure partie des aménagements intérieurs, le fonctionnement de l'habitation est amélioré par l'ajout de cette extension mais entraîne une importante dérogation au PPAS qui n'est pas acceptable en ce qu'elle ne rencontre pas l'esprit de ce PPAS ;
    - non-respect de l'article n°6.0 qui prescrit "Zones de protection d'arbres", en ce que le projet prévoit la construction d'une piscine naturelle. Compte tenu que cette zone représente une donnée essentielle du PPAS, la piscine ainsi que ses margelles et terrasses ne peuvent pas être acceptées;
  - Dérogation à un permis de lotir :
    - non-respect de l'article B qui prescrit "Implantation", en ce que le projet dépasse la surface bâtie maximum de 62,45 m<sup>2</sup>. La piscine faisant partie de ce calcul, la dérogation ne peut être acceptée car elle ne répond pas à l'esprit du PL et du PPAS ;
    - non-respect de l'article D qui prescrit "Matériaux et esthétique", en ce que les matériaux de la nouvelle extension ne sont pas les mêmes que ceux du bâtiment principal. Les matériaux prévus pour l'extension ne sont pas acceptables car ils ne se raccordent ni à la zone de cours et jardin ni à l'expression architecturale de l'habitation ;
    - non-respect de l'article E qui prescrit "Toitures", en ce que le projet d'extension est prévu avec une toiture plate. Le toit plat ne s'inscrit pas dans la typologie de l'habitation et l'extension ne pouvant être acceptée, la dérogation n'est pas acceptable ;
    - non-respect de l'article F qui prescrit "Zone de recul", en ce que le portail d'entrée mesure 1,60 m de haut. Dans la mesure où la dérogation au PPAS n'est pas acceptée pour ce point pour les raisons expliquées ci-avant, elle ne peut être acceptée ;
    - non-respect de l'article G qui prescrit "Zones de cours et jardins", en ce que le projet y prévoit une extension ne participant pas à un aménagement paysagé ce qui n'est pas acceptable;
    - non-respect de l'article H qui prescrit "Zones privées d'espace vert", en ce que le projet prévoit dans la zone privée d'espace vert la construction d'une piscine naturelle. Dans la mesure où cette piscine déroge à une donnée essentielle du PPAS, la dérogation au PL ne peut être acceptée;

*Considérant que le projet sollicite de nombreuses dérogations au PPAS et au PL ;*

*Considérant qu'une dérogation porte atteinte à une donnée essentielle du PPAS ;*

*Considérant que ces dérogations ne tendent pas à répondre à l'esprit du PPAS et du PL ;*

*Considérant que pour ces différentes raisons, le projet ne peut être accepté tel que proposé ;*

**Avis DEFAVORABLE**

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

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

26/06/2024 : 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;

15/11/2024 : dépôt de plans modifiés en application de l'article 126/1, §6 du CoBAT;

23/12/2024 : accusé de réception complet de la demande modifiée, attestation de sa complétude et reprise de la procédure au stade des mesures particulières de publicité ;

06/01/2025 au 20/01/2025 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

05/02/2025 : séance publique de la Commission de concertation;

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

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

- l'avis du Service Vert sollicité en date du 23/12/2024 et sera rendu en cours de procédure;
- l'avis du Service Technique de la Voirie sollicité en date du 23/12/2024 et sera rendu en cours de procédure;

## **MOTIVATION DE L'ACTE**

**Considérant que la demande telle qu'introduite a été modifiée (13/11/2024) d'initiative par le demandeur en application de l'article 126/1 du CoBAT par le dépôt de documents modifiés en date du 15/11/2024 :**

- La suppression de la piscine et de ses margelles est davantage respectueuse des objectifs du PPAS et du PL et permet de préserver la zone de protection d'arbres;
- Le remplacement du parement de l'extension du rez-de-chaussée en façade arrière par un bardage bois permet d'améliorer son intégration paysagère au sein de la parcelle même et des parcelles voisines. De plus, le projet prévoit également l'aménagement d'une toiture végétale participant davantage à son intégration. Le maintien d'une toiture plate pour cette extension permet de réduire son impact visuel et permet de préserver les 2 baies du 1<sup>er</sup> étage donnant sur cette toiture;
- La réduction de la profondeur de la terrasse attenante à l'extension permet de supprimer son impact sur la zone de protection d'arbre du PPAS et sur la zone privée d'espace vert du PL. La présence d'une terrasse de dimensions plus réduites permet de connecter l'extension directement au jardin ce qui est qualitatif;
- Le projet maintient la demande de mise en conformité des modifications structurelles intérieures qui améliore le fonctionnement intérieur des espaces de vie;
- Le projet maintient l'aménagement d'un poolhouse / espace sauna au sous-sol dont la hauteur sous-plafond est de 2,25 m ce qui s'envisage dans la mesure où le projet ne prévoit plus de piscine;
- Le projet maintient la réduction de la profondeur de la zone de retrait de latérale droite et la suppression du garage. Le PU n°16-29948-1987 a autorisé l'aménagement d'un parking non couvert privatif au fond de la zone de retrait latérale mais l'aménagement d'un parking non-couvert dans cette zone ne peut toujours pas être accepté comme expliqué dans l'avis de la précédente commission de concertation;
- En effet, le plan du rez-de-chaussée référence une zone de « parking et voies d'accès aux garages » qui n'est pas acceptable;
- Le maintien de 2 bureaux de profession libérale donne également sens au parking clientèle présent légalement;
- La mise en place de deux portails de 80 cm de haut prévu au niveau de l'entrée piétonne et du parking « clientèle » peuvent être acceptés compte tenu de leur faible hauteur dans la mesure où elles permettent une perméabilité visuelle;
- Le projet maintient l'installation d'un portail ajouré métallique noir d'1,60 m à front de la zone d'accès au garage. Compte tenu de la problématique de sécurité de cette zone avancée par le demandeur, un portail offrant une perméabilité visuelle peut s'envisager;
- Le projet prévoit l'installation d'une citerne tampon de 4000 L et la mise en place d'une noue infiltrante en zone de protection d'arbre. Toutefois, bien qu'ils soient implantés dans cette zone, ils participent au développement de cet espace naturel et s'inscrivent dans une démarche de développement durable;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête :
- Application de l'art.126§11 du CoBAT : Dérogations à un permis de lotir et à un PPAS :
  - non-respect de l'article B du PL qui prescrit "Implantation", en ce que la surface bâtie maximum de 195 m<sup>2</sup> est dépassée de 14 m<sup>2</sup> et en ce que la construction s'étend au-delà de la profondeur de 15 m;
  - non-respect de l'article D du PL qui prescrit "Matériaux et esthétique", en ce que les matériaux de la nouvelle extension ne sont pas les mêmes que ceux du bâtiment principal;
  - non-respect de l'article E du PL qui prescrit "Toitures", en ce que le projet d'extension est prévu avec une toiture plate;

- non-respect de l'article G du PL et de l'article n°5.0 qui prescrivent "Zones de cours et jardins", en ce que le projet y prévoit une extension ne participant pas à un aménagement paysagé :
  - l'extension dérogatoire à l'affectation de la zone contiguë ne met pas en péril les caractéristiques essentielles de cette zone;
  - le fonctionnement intérieur peu qualitatif du rez-de-chaussée de la maison est amélioré par la construction de cette extension;
  - le nouveau séjour dispose de dimensions plus équilibrées par rapport au nombre de chambres;
  - la mise en place d'un bardage en bois participe davantage à l'intégration de cette extension dans la zone de jardin;
  - la mise en place d'une toiture plate végétale permet d'intégrer l'extension dans le paysage verdoyant et limite son impact visuel;
  - l'extension telle que proposée est acceptable pour ces raisons;
- non-respect de l'article F du PL et de l'article n°4.0 du PPAAS qui prescrivent "Zone de recul", en ce que le portail d'entrée mesure 1,60 m de haut :
  - au regard des problèmes de sécurité de la parcelle avancés par le demandeur;
  - compte tenu de la mise en place d'un portail ajouré qui permet une perméabilité visuelle
  - tenant compte que le portail d'entrée d'une hauteur d'1,60 m permet également de ne pas créer un mur empêchant les vues vers et depuis la parcelle;
  - le portail d'1,60 m de haut tel que proposé est acceptable;
  - Les deux portails au niveau de l'entrée piétonne et du parking « clientèle » peuvent être acceptés compte tenu de leur faible hauteur dans la mesure où elles permettent une perméabilité visuelle
- non-respect de l'article n°6.0 qui prescrit "Zones de protection d'arbres", en ce que le relief du sol est modifié pour le placement d'une citerne tampon et d'une noue d'infiltration :
  - dans la mesure où la noue et la citerne d'eau de pluie participe à la gestion naturelle et paysagère de la parcelle, un tel dispositif répond à des objectifs de développement durable tout en s'inscrivant dans les caractéristiques de la zone de protection des arbres;

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

- Supprimer l'annotation référent une zone de parking en zone de retrait latéral;

Que cette modification répond aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que l'extension n'est pas remise en cause;
- d'être accessoires en ce qu'elle vise uniquement le parking en zone de retrait latéral;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite ;

Considérant que cette modification est telle que l'article 126/1 §5 - 191 §4 du CoBAT est d'application;

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

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

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

**Avis FAVORABLE** unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au plan particulier d'affectation du sol articles n°4.0, n°5.0 et n°6.0, et au permis de lotir, articles B, D, E, F et G 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 05/02/2025**  
**objet n° 06**

**Dossier 16-47819-2024 - Enquête n° 011/25**

**Situation : Vallon d'Ohain 7**

**Objet : mettre en conformité des modifications apportées au fil des ans sans autorisations et démolir l'annexe en façade arrière (ayant fait l'objet d'une autorisation)**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47819-2024 introduite en date du 30/10/2024;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité des modifications apportées au fil des ans sans autorisations et démolir l'annexe en façade arrière (ayant fait l'objet d'une autorisation) sur le bien sis Vallon d'Ohain 7;

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) 4 - ANCIEN DOMAINE DE CARLOO (AVENUE D'ORBAIX) - approuvé par arrêté royal du 24/08/1960 déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol :
  - non-respect de l'article n°II - zone de construction en ordre ouvert qui prescrit "*C - implantation- L'implantation des constructions est libre pour autant que les conditions ci-après soient respectées : 1) distance minimum entre la façade latérale et la limite mitoyenne : 3m* », en ce que l'escalier extérieur implanté le long de la façade latérale s'inscrit à moins de 3m de la limite mitoyenne latérale de gauche;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/01/2025 au 20/01/2025 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

30/10/2024 : dépôt de la demande;

17/12/2024 : accusé de réception d'un dossier complet

06/01/2025 au 20/01/2025 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

05/02/2025 : séance publique de la Commission de concertation;

**MOTIVATION DE L'ACTE**

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

- La maison d'habitation sur laquelle porte la demande est située le long du Vallon d'Ohain;
- Le terrain est situé à proximité du Parc Fond'Roy, zone de préservation Natura 2000;
- La parcelle se situe en dehors de la zone tampon de 60 m à compter de la limite de la zone Natura 2000 dénommée « Parc Fond'Roy »;

- Depuis sa construction, suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-22334-1961, le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme pour transformation en 1973 (PU n° 16-26997-1973) et une demande de permis d'urbanisme pour la construction d'une annexe en façade arrière (PU n°16-32377-1994);
- Elle présente un gabarit R+Toiture à versants et une architecture typique des années '60 tant en plan qu'en élévation : la maison d'origine présente un intérêt patrimonial;
- Elle a fait l'objet de transformations qui n'ont pas fait l'objet d'autorisation, à savoir :
  - La porte de garage a été remplacée par une porte de garage sectionnelle en aluminium de couleur blanc;
  - Une lucarne triangulaire a été construite dans le versant côté rue au niveau des chambres;
  - Une terrasse rentrante a été construite dans le versant côté rue au niveau du dernier niveau sous combles dans lequel s'inscrit le bureau;
  - L'étage sous la toiture est exploité en bureau;
  - Un escalier extérieur en colimaçon a été installé le long de la façade latérale et permet d'accéder au bureau;
  - Une porte-fenêtre d'accès au bureau a été créée au niveau de la façade nord-ouest;
  - Certains châssis ont été remplacés et présentent des divisions un peu différentes que les divisions d'origine;
  - Au 1<sup>er</sup> étage, dans la chambre 01, une ouverture de baie a été réalisée dans la façade sud-est;

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

- La démolition de l'extension réalisée en façade arrière en 1994;
- La mise en conformité des travaux réalisés sans autorisation décrits ci-dessus;
- Le remplacement des châssis en façade avant par des châssis en bois de teinte blanche et en façade arrière par des châssis en PVC de teinte blanche;

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

- en matière de programme :
  - le projet conserve son programme de maison unifamiliale;
  - le bureau implanté sous l'espace sous toiture doit être l'accessoire du logement et ne peut être une entité indépendante afin de se conformer au PPAS qui précise que la destination de la zone doit être « réservée : 1) à la résidence : habitations isolées ou jumelées. Aucune profession artisanale ne peut y être exercée. »;
  - il y a donc lieu de supprimer son accès indépendant ;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - la suppression de l'extension peu heureuse de 1994 en façade arrière améliore l'esthétique de cette façade et peut donc s'envisager;
  - par contre, la lucarne triangulaire réalisée en façade avant s'intègre à l'architecture d'origine et peut être conservée ;
  - la lucarne rentrante au niveau du dernier étage s'inscrit dans le langage de la maison, conserve la lisibilité de la toiture et peut être conservée;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
  - le remplacement de la porte de garage qui était initialement en bois peint en blanc par une porte sectionnelle en aluminium blanc peut s'envisager. En effet, celle-ci conserve la teinte initiale et ne rompt pas avec l'architecture de la maison;
  - le remplacement des châssis est une démarche écologique à encourager qui permet un meilleur confort thermique pour le logement : le choix de placer des menuiseries en bois du côté de l'espace public est judicieux et peut bien sûr s'envisager; Le placement de châssis en PVC sur les parois non visibles depuis l'espace public n'est pas soumis à permis d'urbanisme;

**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 l'art. 126§11 du CoBAT : Dérogation à un PPAS :

- Etant donné qu'un bureau indépendant n'est pas autorisé dans la zone et étant donné que l'escalier extérieur est implanté en dérogation, que celui-ci génère des vues importantes sur la propriété voisine et s'apparente à un escalier de secours peu esthétique, il y a lieu de le supprimer;

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

- supprimer l'escalier extérieur permettant l'accès au niveau sous toiture;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme de maison unifamiliale est conservé;
- d'être accessoires en ce que celles-ci concernent la suppression d'un escalier extérieur;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le projet sera conforme au prescrit du PPAS;

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

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

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

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

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 05/02/2025**  
**objet n° 07**

**Dossier 16-47521-2024 - Enquête n° 004/25**

**Situation : Rue Paul Hankar 28**

**Objet : mettre en conformité l'agrandissement d'une lucarne sur le versant arrière et la création d'une toiture-terrasse avec escalier métallique d'accès**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47521-2024 introduite en date du 19/04/2024;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité l'agrandissement d'une lucarne sur le versant arrière et la création d'une toiture-terrasse avec escalier métallique d'accès sur le bien sis rue Paul Hankar 28;

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

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
  - non-respect de l'article n°6 §1.2 qui prescrit "Toiture (hauteur)", en ce que les garde-corps situés au-dessus de la lucarne dépassent le profil mitoyen le plus haut;
  - non-respect de l'article n°6 §2 qui prescrit "Toiture (lucarnes)", en ce que la lucarne s'étend sur toute la largeur de la façade arrière;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/01/2025 au 20/01/2025 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

19/04/2024 : dépôt de la demande;

28/05/2024 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

21/10/2024 : réception des compléments;

23/12/2024 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;

06/01/2025 au 20/01/2025 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

05/02/2025 : séance publique de la Commission de concertation;

**CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES**

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

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du «23/12/2024» et émis le « 16/01/2025 » et joint à la demande;

**MOTIVATION DE L'ACTE**

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est un quartier principalement résidentiel;
- Dans ce quartier, la rue Paul Hankar est une rue étroite bordée par des fronts bâtis continus;
- L'îlot que forme la rue Paul Hankar avec la rue Colonel Chaltin est peu profond, et les immeubles sont pourvus de petites cours

- L'immeuble n°28 sur lequel porte la demande comporte 3 logements et un atelier au dernier étage. Il présente un gabarit R+2+T. Il se compose d'une lucarne en façade arrière s'étendant sur toute la largeur de l'immeuble et de 2 terrasses situées au 3<sup>ème</sup> étage et sur la toiture de la lucarne. L'accessibilité de la terrasse la plus haute s'effectue depuis un escalier extérieur. Un permis d'urbanisme a été délivré le 7 mai 2019 (PU n°16-43397-2017) autorisant entre autre la rénovation de 3 logements et la construction d'une lucarne en façade arrière avec terrasse attenante;
- L'immeuble visé par la demande présente une situation infractionnelle en ce que la largeur de la lucarne en situation de droit a été agrandie, un escalier extérieur a été construit et une nouvelle terrasse sur la toiture de la lucarne a été aménagée avec des garde-corps;
- L'immeuble de droite (n°30) présente les mêmes caractéristiques d'implantation et de gabarit que la maison visée par la demande;
- L'immeuble de gauche (n°26) présente une implantation identique à l'immeuble visé par la demande. Toutefois, il présente un gabarit plus bas R+2 avec toit plat;

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

- La mise en conformité de l'agrandissement de la lucarne en façade arrière et de la création d'une toiture terrasse avec escalier métallique extérieur;

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

- Le programme de l'immeuble est inchangé;
- Le gabarit de l'immeuble est modifié par l'agrandissement de la lucarne arrière et la construction d'un escalier métallique;

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

- Considérant que la mise en conformité de la situation existante présente un impact visuel important par rapport à l'intérieur de l'ilôt;
- Considérant que l'agrandissement de la lucarne en façade arrière a induit une importante rehausse du mur mitoyen avec le voisin n°26 qui est une construction plus basse;
- Considérant, toutefois, que cette rehausse n'hypothèque pas le développement de l'immeuble n°26;
- Considérant que le permis d'urbanisme avait déjà octroyé la création d'une terrasse au 3<sup>ème</sup> étage;
- Considérant, que l'aménagement d'une seconde terrasse sur la toiture de la lucarne implique un important effet mirador sur les parcelles voisines compte tenu de sa hauteur;
- Considérant que la création de cette seconde terrasse a entraîné la construction d'un escalier métallique augmentant davantage l'effet mirador sur les parcelles voisines et entraînant un impact visuel important;
- Considérant, dès lors, que cette seconde terrasse et ce nouvel escalier extérieur ne sont pas acceptables;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête :
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) :
  - non-respect de l'article n°6 §1.2 qui prescrit "Toiture (hauteur)", en ce que les garde-corps situés au-dessus de la lucarne dépassent le profil mitoyen le plus haut;
  - la terrasse aménagée sur la toiture de la lucarne génère un impact important en intérieur d'ilôt;
  - dans la mesure où cette terrasse n'est pas envisageable, les garde-corps ne le sont pas également;
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes) :
  - non-respect de l'article n°6 §2 qui prescrit "Toiture (lucarnes)", en ce que la lucarne s'étend sur toute la largeur de la façade arrière;
  - l'agrandissement de la largeur de la lucarne sur toute la largeur de la façade arrière et la rehausse induite par cet agrandissement implique une importante rehausse de mur mitoyen;
  - toutefois, cette rehausse n'hypothèque pas le développement du voisin mitoyen le plus bas qui constitue une dent creuse dans le tissu bâti;

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

- Supprimer la terrasse et ses garde-corps sur la toiture de la lucarne;
- Supprimer l'escalier menant à cette terrasse;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que l'agrandissement de la lucarne est acceptable;
- d'être accessoires en ce qu'elles visent la seconde terrasse et l'escalier l'y menant;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite;
- de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que les garde-corps et la terrasse ne sont pas acceptables;

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

**Avis FAVORABLE** unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au règlement régional d'urbanisme , article n°6 §2 « Toiture (lucarne) » et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 126/1 ou 191 du CoBAT.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 05/02/2025**  
**objet n° 08**

**Dossier 16-47748-2024 - Enquête n° 007/25**

**Situation : Avenue du Maréchal 10**

**Objet : mettre en conformité le changement d'utilisation d'un bureau en studio indépendant dans une maison unifamiliale**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47748-2024 introduite en date du 12/09/2024;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité le changement d'utilisation d'un bureau en studio indépendant dans une maison unifamiliale sur le bien sis avenue du Maréchal 10;

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

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/01/2025 au 20/01/2025 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

12/09/2024 : dépôt de la demande;

17/10/2024 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

17/12/2024 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;

06/01/2025 au 20/01/2025 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

05/02/2025 : séance publique de la Commission de concertation;

**CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES**

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 17/12/2024;

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 :**

- La grande parcelle est orientée Sud à rue, et présente une belle largeur à l'alignement;
- Elle comprend plusieurs arbres à haute tige;
- La maison existante et de caractère est implantée avec recul vis-à-vis de la rue et le long de la mitoyenneté gauche;
- Elle présente un rez-de-chaussée un peu surélevé, avec un gabarit de R+1+toiture et ne dispose pas de garage;
- La maison mitoyenne voisine présente un gabarit similaire, et une profondeur moins grande que celle de la demande;
- La villa voisine de droite dispose d'un garage en sous-sol le long de la mitoyenneté de la demande;

**Considérant que le bien a fait l'objet du permis d'urbanisme n° 16-39295-10, qui :**

- Restructure l'ensemble des espaces de l'habitation;
- Crée un volume annexe en façade latérale droite, de gabarit rez-de-chaussée surélevé + toiture affecté en :
  - Bureau en demi-sous-sol, avec accès séparé par un escalier extérieur,
  - Grand salon au rez-de-chaussée, largement ouvert tant vers la bonne orientation à rue que le beau jardin ,
  - Chambre parents et salle de bain en toiture;
- Opte pour un parti architectural en recul et plus modeste que la maison, tout en conservant l'ensemble des caractéristiques de celle-ci;
- Crée une piscine de pleine air au centre du jardin, qui profite de la terrasse existante de la maison;
- Abat plusieurs arbres dans le jardin, et conserve ceux au pourtour de la propriété;

**Considérant que le bien a fait l'objet du permis d'urbanisme n° 16-39508-2010, visant l'ajout d'un garage enterré;**

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

- Mettre en conformité l'aménagement d'un studio autonome en lieu et place de l'espace de bureau professionnel;

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

- La maison principale conserve de généreuses proportions;
- Le logement secondaire présente de belles qualités d'habitabilité et bénéficie d'un accès vers un espace paysager dédié;

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

- Le gabarit de la maison n'a pas été modifié;
- La composition du studio de 59m<sup>2</sup> utiles :
  - Un séjour et cuisine ouverte équipée de 36m<sup>2</sup> avec une entrée particulière depuis l'extérieur,
  - Petite réserve et cave,
  - Une salle de douche, WC et lavabo,
  - Une petite buanderie,
  - Un dressing de 6m<sup>2</sup>;
- Le logement se conforme au prescrit du Titre II du RRU en matière de hauteur libre sous plafond et d'apport d'éclairage naturel;
- Un emplacement pour vélo est prévu dans le garage ainsi qu'un coin poubelle si nécessaire. Des emplacements de parking sont très largement disponibles dans la rue surtout après la fermeture des commerces;
- L'espace a été entièrement isolé (murs de façade et enterrés, sol, châssis) suite au permis accordé en 2010;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, relatif à l'application de 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 logement secondaire et autonome présente, vu ce qui précède, de belles qualités d'habitabilité. Il n'altère pas l'organisation de la maison, s'intégrant au sein de l'ancien espace professionnel;
  - Les objectifs de la prescription sont rencontrés;

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

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 05/02/2025**  
**objet n° 09**

**Dossier 16-47500-2024 - Enquête n° 002/25**

**Situation : Chaussée d'Alseberg 763**

**Objet : mettre en conformité la modification de la façade commerciale et la pose d'enseignes**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47500-2024 introduite en date du 29/03/2024;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité la modification de la façade commerciale et la pose d'enseignes sur le bien sis chaussée d'Alseberg 763;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en liseré de noyau commercial, zone d'habitation, espaces structurants;

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

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

Considérant que la demande est régie par le 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 l'article 6 du Titre II du RCU et y déroge;

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
  - non-respect de l'article n°9 - accès distinct aux étages;
- application de l'article 188/7 du CoBAT : mesures particulières de publicité requises par le Règlement communal d'urbanisme, approuvé par le Conseil communal le 26/05/2011, en vigueur depuis le 11/10/1994 et relatif aux enseignes commerciales et à la revalorisation des noyaux commerciaux - Titre II, article 6;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/01/2025 au 20/01/2025 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

29/03/2024 : dépôt de la demande;

03/05/2024 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

16/10/2024 : réception des compléments;

02/12/2024 : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

23/12/2024 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;

06/01/2025 au 20/01/2025 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

05/02/2025 : séance publique de la Commission de concertation;

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

Vu l'avis favorable du SIAMU sollicité en date du 23/12/2024, et émis le 27/01/2025;

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

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

- L'immeuble de commerce est situé le long de la chaussée d'Alseberg, à proximité de l'angle formé par la chaussée et la rue Xavier De Bue. Il présente un gabarit R+1+toiture Mansart, et occupe, au rez-de-chaussée, la totalité de la profondeur de la parcelle;
- Le bien est affecté en commerce pour sa totalité (voir permis d'urbanisme 35.146);
- En façade avant, l'immeuble présente une façade commerciale au rez et a conservé les registres des baies d'origine aux étages;
- Le commerce a fait l'objet de transformations récentes ce qui a entraîné le remplacement de la vitrine commerciale en cohérence avec l'identité de la nouvelle enseigne (commerce de vente de produits de beauté et de soins), plaçant l'accès au centre;
- Les châssis des étages ont également été repeints (menuiseries en bois noires) avec pose de bacs de fleurs artificielles;

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

- mettre en conformité la modification de la façade commerciale et le pose d'enseignes;

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

- le projet s'inscrit dans la redynamisation de ce noyau commercial de la commune d'Uccle, et propose l'implantation d'un commerce attractif;
- le projet améliore les qualités esthétiques de la façade principale dans le respect et la mise en valeur de ses caractéristiques patrimoniales, hormis la teinte des châssis des registres supérieurs;
- l'immeuble est entièrement dévolu au commerce et il est regrettable que le projet ne propose pas l'aménagement d'un logement aux étages, de sorte à pouvoir en assurer la continuité. D'autant plus que la largeur généreuse de l'immeuble pourrait permettre l'aménagement d'un accès depuis la chaussée. Cependant, il y a lieu de tenir compte de la situation existante de droit de l'immeuble en matière d'affectation, ce qui ne dispense pas de devoir respecter l'article 9 du Titre I du RRU;
- des plaintes du voisinage auprès du Service Communal de l'Environnement font état de nuisances liées aux équipements techniques de conditionnement d'air, et il y a lieu de supprimer ces infrastructures extérieures ;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, relatif à l'application de l'article 126§11 du CoBAT - Dérogation à l'article 9 du Titre I du RRU :

Et

- En ce qui concerne le motif d'enquête, relatif à l'application de l'article 188/7 du CoBAT : mesures particulières de publicité requises par le Règlement communal d'urbanisme, approuvé par le Conseil communal le 26/05/2011, en vigueur depuis le 11/10/1994 et relatif aux enseignes commerciales et à la revalorisation des noyaux commerciaux - Titre II, article 6 :
  - Le projet vise la mise en conformité de la transformation de la vitrine commerciale, déplaçant l'accès latéral vers le centre de l'immeuble;
  - Les étages sont affectés au commerce mais les plans ne spécifient pas l'utilisation des espaces. Ceux-ci pourraient être réaffectés à l'usage d'un très beau logement traversant;
  - Vu la nécessité d'assurer la continuité du logement aux étages le long des axes structurants, il serait intéressant d'étudier la possibilité d'aménager un accès direct aux étages depuis la chaussée;

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

- Modifier la vitrine et l'espace commercial afin de permettre un accès distinct aux étages depuis la chaussée ;
- Prévoir une teinte claire pour les menuiseries des étages ;
- Supprimer les installations techniques extérieures de conditionnement d'air ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que la transformation du commerce avec identité propre peuvent s'envisager ;
- d'être accessoires en ce que le projet sera davantage intégré à son environnement bâti ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que l'accès direct aux étages sera assuré ;
- de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite ;

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

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

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

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

**Avis FAVORABLE** unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec refus de dérogations au règlement régional d'urbanisme, RCU – 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 05/02/2025**  
**objet n° 10**

**Dossier 16-47686-2024 - Enquête n° 014/25**

**Situation : Avenue De Fré 169**

**Objet : modifier structurellement une maison unifamiliale et changer sa typologie, via des extensions au rez-de-chaussée et au 1<sup>er</sup> étage, la construction de deux lucarnes, la pose de nouveaux revêtements au-dessus d'une nouvelle isolation, remplacer toutes les menuiseries et revoir l'aménagement de la zone de recul en infraction**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47686-2024 introduite date du 22/07/2024;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à modifier structurellement une maison unifamiliale et changer sa typologie, via des extensions au rez-de-chaussée et au 1<sup>er</sup> étage, la construction de deux lucarnes, la pose de nouveaux revêtements au-dessus d'une nouvelle isolation, remplacer toutes les menuiseries et revoir l'aménagement de la zone de recul en infraction sur le bien sis avenue De Fré 169;

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

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
  - non-respect de l'article n°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 qu'un isolant de 22cm sera placé en façade avant;
  - non-respect de l'article n°11 - Aménagement de la zone de recul qui prescrit "La zone de recul est aménagée en jardinet et plantée en pleine terre. Elle ne comporte pas de constructions sauf celles accessoires à l'entrée de l'immeuble tels que, notamment, les boîtes aux lettres, clôtures ou murets, escaliers ou pentes d'accès. Elle ne peut être transformée en espace de stationnement ni être recouverte de matériaux imperméables sauf en ce qui concerne les accès aux portes d'entrée et de garage", en ce qu'il est prévu de lui supprimer tout aménagement paysager et la rendre imperméable sur la majorité de sa surface;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/01/2025 au 20/01/2025 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

22/07/2024 : dépôt de la demande;

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

19/09/2024 : réception des compléments;

27/12/2024 : accusé de réception d'un dossier complet;

06/01/2025 au 20/1/2025 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

05/02/2025 : séance publique de la Commission de concertation;

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

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

○ l'avis du Service Technique de la Voirie sollicité en date du 27/12/2024, et sera rendu en cours de procédure;

○ l'avis du Service de l'Environnement sollicité en amont de la procédure et émis le 09/12/2024 :

*Considérant que des colonies de moineaux et martinets sont présentes dans le quartier et que ces espèces sont protégées et en diminution drastique sur la Région,*

*Considérant la législation (Ordonnance relative à la conservation de la nature du 1<sup>er</sup> mars 2012. Art. 67. § 1er.) protège toutes les espèces européennes d'oiseaux, si des sujets nidifient sur place, il est interdit de porter atteinte aux nids entre la mi-avril et la mi-août; Il serait favorable à la biodiversité de*

- *Ne pas placer de parois de balcons en verre et d'éviter les coins en verre (car ce type de paroi est responsable d'énormément de collisions mortelles d'oiseaux) et de placer une structure visible;*
- *Placer des nichoirs sur le bâti, au minimum 3 de chaque :*

### **Nichoirs martinets**

- *Meilleure orientation : N – NE - E*
- *au minimum à 3m du sol, idéalement de 5m à 20m*
- *Le martinet est un oiseau grégaire, il est donc conseillé d'installer plusieurs nichoirs (au minimum 2 ou 3) sur la même façade, de préférence le plus près possible du sommet des bâtiments.*
- *Placer le nichoir le plus loin possible des fenêtres.*
- *Pour les nichoirs apposés, toutes les orientations conviennent, à condition de bénéficier d'un avant-toit ou de toute autre « avancée surplombante » suffisante, une corniche par exemple, qui protégera les nichoirs de la pluie et d'un long ensoleillement direct surchauffant. A défaut, le nichoir devra être équipé d'une double toiture inclinée à 45° (protection contre la chaleur et les prédateurs).*
- *Éviter la proximité immédiate d'arbres ou plantes grimpantes, qui exposeraient les occupants des nichoirs aux attaques de prédateurs, et constitueraient des obstacles dangereux (arbre, lampadaire, hampe de drapeau, picots anti-pigeons...) dans la trajectoire d'approche/d'envol (un martinet noir approche son nid à 60-70 km/h).*
- *Pour les nichoirs apposés sous les corniches, bien les coller sous celles-ci : une quinzaine de centimètres suffit pour que des pigeons viennent s'y reposer et souillent la façade et le trottoir.*

### **Nichoirs moineaux**

- *Meilleure orientation est, sud-est voire nord-est, sud si à l'ombre (par exemple sous une structure afin d'éviter une surchauffe du nid)*
- *au moins à 2m de hauteur (entre 3 et 8 m est l'idéal)*
- *L'espèce est grégaire et peut nicher en colonies. On installera donc de préférence des nichoirs multiples.*
- *Les nichoirs peuvent être intégrés dans un mur, une toiture, ou apposés/accrochés;*

## **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, fait partie, dans ce tronçon de l'avenue De Fré, d'un pôle d'affectations mixtes, la galerie commerçante, située face, un lieu de culte, également en face, plus en aval de l'avenue et ce quartier comporte aussi une affectation de logement, soit au-dessus des commerces, soit des maisons unifamiliales bâties en mitoyenneté, à l'alignement ou en recul et dans les rues avoisinantes quelques villas;
- La parcelle concernée par la demande, se situe dans un triangle non couvert par des PPAS, entre plusieurs PPAS, le n°64 au Sud, le n°2 à l'Ouest, le n°15 au Nord et à l'Est, les n° 50 et 51;
- Au sein de ce tronçon, et du côté impair de l'avenue, à partir du n° 191 et jusqu'au n°149, les maisons sont en mitoyenneté, par groupes de typologies similaires, par deux ou par trois et implantées en retrait, vers la gauche, le bâti se fait à l'alignement et sur la droite, il s'agit davantage d'immeubles de gabarits plus importants, implantés en haut de la butte;

- Le bien visé par la demande, le n° 169, maison d'about, fait partie d'un ensemble de 3 maisons, a été construit dans les années 1960, avec un gabarit R + 2 + Toiture à versants, suite à l'octroi du permis d'urbanisme n°16-21722-1961, avec des caractéristiques, typique de cette époque, comme une entrée latérale pour la maison d'about, des éléments de décors constitués d'encadrements en pierre, un soubassement en moellons de petit granit, de la brique chaulée aux étages, un jeu de petites baies carrées en façade latérale et en relation avec l'escalier arrondi intérieur, des ferronneries pour les balcons et terrasses, ainsi qu'en toiture recouverte par des tuiles rouges, des petites lucarnes à toiture en pente;
- Comme pour toutes ces habitations de ce type, et dont, par ailleurs, le jardin est situé un niveau plus haut, le rez-de-chaussée est dévolu au garage, locaux techniques, caves et également l'entrée latérale;
- L'étage, en rez-de-jardin comporte les espaces de vie, qui ne comportent aucun cloisonnement hormis celui de la cuisine et de l'escalier et le salon communique avec le jardin, via de larges baies;
- Le 2<sup>ème</sup> étage est occupé par 3 chambres, un WC et une salle-de-bain;
- A cet étage, la chambre située en façade arrière, a accès à un balcon d'une profondeur d'environ 1m, la chambre située en façade avant, a accès à un balcon, comportant une typologie particulière avec un débordement latéral;
- Les combles comportent également deux chambres, un espace sanitaire et un espace de grenier;
- En situation existante de fait, le plan intérieur est resté tel qu'en situation de droit, cependant les murets existants en zone de recul, avec une pose en diagonales, renforçant cette typologie des années 1960, ont été enlevés, entre 1996 et 2004, au profit d'une plus grande imperméabilisation et de la pose de gravier pour faciliter le parking, en extérieur, d'un véhicule;
- Le bien mitoyen de gauche, faisant partie du même ensemble, construit à la fin des années 1950 et agrandi dans les années 1970, avec une annexe au rez-de-chaussée, a fait récemment l'objet d'une demande de permis d'urbanisme pour transformer une habitation unifamiliale, modifier le volume de la toiture en façade arrière et y créer une lucarne sur toute la largeur de la façade, aménager les combles en chambre à coucher, créer une terrasse en façade arrière au niveau des combles, supprimer une allège en façade arrière (accès au jardin) et mettre en conformité l'aménagement de la zone de recul;
- La délivrance de ce permis s'est fait moyennant la réduction de la lucarne, la réduction des surfaces imperméables en zone de jardin, le maintien de garde-corps avec un barreaudage et renoncer aux garde-corps vitrés, préjudiciables pour les oiseaux, et surtout restituer la pleine-terre, les aménagements paysagers ainsi que les murets à l'alignement;
- Le jardin, situé un niveau plus haut, accessible depuis les espaces de séjour et également accessible, via un chemin en pierre naturelles et un escalier, le long de la façade latérale, est resté tel qu'en situation de droit, avec une large terrasse en pierres naturelles, identiques à celles existante en zone de recul, ainsi qu'un vaste jardin herborisé et clos par des haies;

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

- La démolition de la dalle du rez-de-jardin, afin d'aligner cet étage au même niveau;
- L'extension du le rez-de-jardin, d'environ 1,10m (isolant compris);
- La suppression du balcon en façade arrière du 2<sup>ème</sup> étage, au profit d'un aménagement végétalisé au niveau de la toiture de l'extension du rez-de-jardin;
- La suppression du balcon en façade avant;
- Le réaménagement de tous les étages, avec des modifications de cloisonnements et structurelles, avec une modification du programme en terme de nombre de chambres;
- La suppression de la cheminée extérieure;
- La modification et l'ajout de baies au niveau des façades;
- La suppression des lucarnes existantes et la construction de deux lucarnes à toiture plate, sur le pan avant et arrière de la toiture, avec un recouvrement en bardage en zinc de ton noir;
- L'isolation des 3 façades avec une finition en plaques de fibrociment de teinte beige;
- Le remplacement de l'ensemble des menuiseries, à savoir, les châssis en bois de ton blanc, par des châssis en aluminium de teinte noire, y compris la porte d'entrée, la pose d'une corniche en zinc de ton noir et le remplacement de la porte de garage en bois de ton brun, par une porte en zinc de ton noir;
- La suppression des tuiles rouges de la toiture par un recouvrement en tuiles de ton noir;

- La suppression de tous les éléments de décors faisant partie de la typologie originelle de la bâtisse, à savoir, les ferronneries, au profit de garde-corps en verre, le soubassement en moellon au profit d'un bardage de ton noir, le moucharabié en bois au rez-de-chaussée, au profit d'un barreaudage métallique ainsi que le jeu des baies en façade latérale, les encadrements en moellons des baies, les volets à l'étage, ainsi que l'imposante cheminée en moellons qui participait à la lecture d'une typologie des années 1960;
- Le réaménagement total de ce qu'il reste de la zone de recul, à savoir, la démolition des murets alignement qui avaient été maintenus partiellement, la suppression des cheminements en pierres naturelles, au profit d'un béton lisse, autant au niveau de l'accès carrossable qu'au niveau de celui piétonnier et l'escalier et ce jusqu'à la terrasse arrière (dont le matériau n'a pas été précisé), et la pose de dalles gazon, au niveau de l'ancienne zone plantée, recouverte en situation de fait, par du gravier;

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

- en matière de programme :
  - L'habitation conserve un programme de maison unifamiliale;
  - Les extensions, autant en profondeur, au rez-de-jardin, qu'au niveau de la toiture avec la construction de deux grandes lucarnes, permettent d'améliorer l'habitabilité de cette ancienne maison, et de davantage répondre aux normes actuelles en matière d'habitabilité, et d'apport en éclairement, visées par le Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme;
  - Par ailleurs, ces lucarnes permettent d'augmenter l'apport en éclairement naturel, au sein des espaces de nuit, dans les combles, et ce même si ces modifications, ne permettent pas de garantir au moins 1/5 de surface nette éclairante;
  - Considérant qu'il s'agit d'une situation de droit, que le projet tend à significativement améliorer, l'article 10 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme n'est pas applicable;
- en matière de traitement des façades et de typologie :
  - Bien qu'une isolation puisse être envisagée, celle-ci ne peut se faire au détriment d'une typologie clairement marquée et intégrée dans un contexte environnant, de petites maisons unifamiliales jumelées ou bâties en groupe de trois, avec des typologies, gabarits et teintes similaires et/ou comportant une volontairement une harmonie marquée;
  - Bien que les menuiseries peuvent être remplacés, il n'y a pas lieu de le faire au détriment de la typologie existante et peuvent être envisagés en visant un remplacement à l'identique, en bois de ton blanc pour les menuiseries;
  - Les plaques en fibrociment, de teinte beige présentent un format peu cohérent par rapport au cadre bâti environnant immédiat et ne peuvent pas s'envisager ;
  - Tous les éléments présents faisant partie de la typologie d'origine, comme les teintes blanches de la brique chaulée et des menuiseries en bois, les moellons de teintes gris clair, la structure légère et la finesse de la dalle des balcons suspendus avec des garde-corps en ferronneries noire et jointures dorées, participent à la légèreté globale;
  - Par ailleurs, au sein du contexte des façades des habitations de typologie similaire, les teintes et matériaux proposés, grèvent les qualités de la perspective entre les grands immeubles sur la droite et les bâtiments plus récents, n° 189 et 191 sur la gauche;
  - Il y a lieu donc lieu de préserver les caractéristiques de cette maison :
    - conserver les moellons au niveau du soubassement et de la cheminée en façade latérale ;
    - prévoir des briquettes de teinte blanche sur isolant à partir des étages (prévoir de l'isolant sur l'épaisseur de la dalle afin d'éviter un pont thermique entre la partie isolée et non isolée) ;
    - prévoir des menuiseries en bois de teinte blanche aux étages (les menuiseries de teinte naturelle peuvent être conservée au sein du soubassement);
    - conserver les baies existantes en façades avant et latérale ;
    - prévoir des ferronneries métalliques et non en verre ;
  - Le balcon, en façade avant, peut quant à lui être supprimé. Il en va de même pour les volets ;

- en matière d'implantation et de gabarit :
  - L'extension du rez-de-jardin d'environ 1,10m, isolant de 22cm compris, reste dans les 3m de dépassement du bien mitoyen de gauche, au regard de l'article 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, qui autorise un dépassement de maximum 3m pour les constructions de type 3 façades;
  - Pour les besoins de cette extension, la terrasse arrière est supprimée au profit d'une végétalisation de la toiture plate de l'extension du rez-de-jardin et est prévue comme étant inaccessible, afin, entre-autre, de limiter les vues plongeantes sur la parcelle mitoyenne de gauche;
  - La terrasse existante en façade arrière, n'était en effet, pas conforme au Code Civil en matière de servitudes de vues, puisque l'écran opaque demandé lors de la délivrance du permis d'urbanisme n'a jamais été placé;
  - Les deux lucarnes proposées se conforment aux dimensions maximales fixées par l'article 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme et en terme de volumétrie et d'emprise, n'impactent pas la lecture d'une toiture en pente à deux versants;
  - L'isolation de la façade avant, dépasse l'alignement de 22cm, et ne répond dès lors pas à l'article 21/2 de l'arrêté de minime importance, octroyant une dispense procédurale pour les dépassements de l'alignement de maximum 14cm, pour les besoins d'une isolation;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - La demande ne prévoit aucune modification au niveau du jardin;
  - La terrasse conserve son implantation originelle mais la demande n'indique pas s'il est prévu un remplacement du revêtement, à l'instar de la zone de recul;
  - La situation de fait de la zone de recul, soulève déjà de nombreuses objections et incompatibilité avec la réglementation en vigueur et n'apporte qu'une esthétique très pauvre, dans la lecture des perspectives de l'avenue De Fré;
  - La situation projetée, propose davantage d'imperméabilisation, ce qui induit une dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme;
  - Par ailleurs, le recouvrement en pierres naturelles existant, comporte des joints larges, permettant un minimum d'infiltration, ce que ne permet définitivement plus une dalle en béton;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - Le garage existant est maintenu;
  - Au regard des reportages aériens disponibles, il apparait que la zone de recul est utilisée en espace de parking extérieur pour deux véhicules et ce en plus du parking existant dans la maison;

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

- dérogation à l'art.3 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (implantation de la construction - façade avant) :
  - La demande vise, outre des modifications intérieures et une modification radicale de la typologie, une isolation des façades par l'extérieur, une isolation de la toiture par l'intérieur, le remplacement des châssis et portes par des menuiseries plus performantes;
  - Cette amélioration et augmentation des performances énergétiques, peuvent se faire sans grever la typologie ni supprimer tous les éléments de décors;
  - Considérant que l'isolation des façades est une démarche écologique à améliorer et que le débordement en façade avant s'inscrit au sein de la zone de recul de la parcelle et n'entraînera aucun préjudices pour la propriété mitoyenne ;
- dérogation à l'art.11 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (aménagement de la zone de recul) :
  - La zone de recul ne peut en aucun cas comporter du parking et doit proposer, surtout le long d'un axe structurant, des aménagements paysagers qualitatifs;
  - Il y a lieu de limiter la zone perméable à l'accès carrossable et de proposer l'aménagement d'un jardinet sur le solde de la zone ;

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

- conserver les moellons au niveau du soubassement et de la cheminée en façade latérale ;
- prévoir des briquettes de teinte blanche sur isolant à partir des étages (prévoir de l'isolant sur l'épaisseur de la dalle afin d'éviter un pont thermique entre la partie isolée et non isolée) ;
- prévoir des menuiseries en bois de teinte blanche aux étages (les menuiseries de teinte naturelle peuvent être conservées au sein du soubassement pour la porte d'entrée et la porte du garage);
- conserver les baies existantes en façades avant et latérale ;
- prévoir des ferronneries métalliques et non en verre ;
- modifier la zone de recul de manière à être conforme au Règlement Régional d'Urbanisme titre I article 11 (supprimer tout emplacement de stationnement, limiter les zones imperméables aux accès et prévoir des zones végétalisées sur les zones non accessibles) ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme de maison unifamiliale est conservé;
- d'être accessoires en ce que celles-ci concernent que des modifications esthétiques;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le projet sera davantage respectueux du contexte;

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

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

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

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

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

**Avis FAVORABLE unanime et conditionnel** de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au règlement régional d'urbanisme Titre I article n°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 05/02/2025**  
**objet n° 11**

**Dossier 16-47721-2024 - Enquête n° 001/25**

**Situation : Avenue Molière 31**

**Objet : transformer et étendre une maison d'habitation unifamiliale et aménager une piscine non couverte**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47721-2024 introduite en date du 20/08/2024;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à transformer et étendre une maison d'habitation unifamiliale et aménager une piscine non couverte sur le bien sis avenue Molière 31;

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

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

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

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
  - non-respect de l'article n°4 - profondeur d'une construction mitoyenne;

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

motifs inhérents à la protection du patrimoine

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/01/2025 au 20/01/2025 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

20/08/2024 : dépôt de la demande;

27/09/2024 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

15/10/2024 : réception des compléments;

29/11/2024 : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

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

06/01/2025 au 20/01/2025 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

05/02/2025 : séance publique de la Commission de concertation;

**CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES**

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

- l'avis du Service Technique de la Voirie sollicité en date du 20/12/2024, et sera rendu en cours de procédure;

- l'avis du Service de l'Environnement sollicité en date du 20/12/2024 et émis le :
  - Le projet concerne une extension/reconstruction partielle d'un bâtiment en ordre fermé avec augmentation des surfaces imperméables et la construction d'un bassin de nage naturel;*
  - Il est prévu :*
    - 2 CEP de 2 x 3.000 litres;
    - Une utilisation des eaux de pluies (sans plus de détails dans le dossier)
    - Un bassin de nage naturel de 2,5 mètres de large sur 11 mètres de long, intégrant une zone de filtration naturelle;
  - Le dossier ne précise pas ce qu'il advient du trop-plein des CEP*
  - Avis favorable à condition de*
    - D'assurer la réutilisation des eaux de pluies (plus que juste l'arrosage du jardin);
    - De prévoir un volet de protection sur la piscine empêchant la chute de la faune SAUF si la zone de filtration naturelle permet à la faune de sortie de l'eau en cas de chute;
    - De limiter l'éclairage de jardin s'il en est à un éclairage de couleur ambrée, dirigé vers le sol et placé à faible hauteur (max 40cm);
    - De gérer le trop plein des CEP sur la parcelle;

## **MOTIVATION DE L'ACTE**

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

- La maison d'habitation unifamiliale est implantée en ordre fermé et en retrait par rapport à l'alignement, le long de l'avenue Molière, dans le tronçon compris entre la chaussée d'Alseberg à l'Ouest et la rue de la Mutualité à l'Est;
- La maison concernée par ce projet a été construite en 1931 avec un grand soin décoratif, notamment au rez-de-chaussée. Quelques éléments décoratifs subsistent également au premier étage;
- La façade principale, le cabinet médical et le hall d'entrée sont des témoignages remarquables de l'artisanat et du savoir-faire de l'époque. Heureusement, ces éléments ont été admirablement conservés;
- La maison a fait l'objet de transformations en toiture à la suite du dépôt d'une seconde demande de Permis d'urbanisme après la guerre;
- Le jardin privatif est orienté au Sud;

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

- Le maître d'ouvrage, sensible aux questions patrimoniales, souhaite préserver les éléments centenaires intrinsèques de la maison, tout en modernisant le bien pour le siècle à venir. La performance énergétique de la maison est au centre de la réflexion et du projet. De nombreuses stratégies doivent être mises en place pour rendre la maison plus efficace énergétiquement sans dénaturer son caractère patrimonial;
- Les principales demandes concernent le remaniement de la toiture et l'ouverture de la maison vers le jardin. En effet, quasiment aucun lien vers le jardin n'existe aujourd'hui;
- L'ajout d'un ascenseur est primordial pour le maître d'ouvrage, qui souhaite profiter de cette maison pendant de nombreuses années. L'implantation de l'ascenseur a été envisagée en respectant les volumes existants et leurs qualités d'origine. La gaine de l'ascenseur est projetée adjacente à la cage d'escalier existante, traversant au rez-de-chaussée la loge du concierge, au premier étage l'ancienne cuisine et l'escalier de service d'origine (actuellement inexistant), et au deuxième étage l'escalier de service d'origine. Ces espaces secondaires, dépourvus de décors ou d'intérêt patrimonial, sont idéaux pour cette implantation, ce qui permet également de limiter l'intervention sur la structure existante du bâtiment;
- La création d'un lien entre la maison et le jardin est primordial. Cela n'avait vraisemblablement pas fait partie des demandes dans le projet initial de l'architecte Bodson pour le Docteur Coffé, puisque les propriétaires vivant à l'étage, avaient aménagé le cabinet médical au rez-de-chaussée (avec des vitres translucides) et la pièce en contact éventuel avec le jardin était attribué au service (domestiques);
- L'ouverture de la façade arrière se basera sur les ouvertures existantes. La baie centrale du rez-de-chaussée sera rabaissée et la baie à la place de la porte existante sera reproporionnée. L'ajout d'une terrasse intermédiaire permettra aux propriétaires d'accéder plus facilement à leur jardin. Une seconde terrasse semi-drainante en dalles à joints engazonnés sera aménagée au niveau du jardin. Une baie sera également remaniée au premier étage afin de mieux correspondre aux proportions après isolation par l'extérieur. Le volume sous le cabinet médical et sous la nouvelle terrasse sera fermé pour simplifier la gestion des nombreux ponts thermiques de la maison;

- En ce qui concerne le jardin, un aménagement paysager est proposé, incluant un bassin de nage naturel de 2,5 mètres de large sur 11 mètres de long, intégrant une zone de filtration naturelle. Le bassin sera placé à 2 mètres de la ligne de mitoyenneté. Les propriétaires souhaitent également installer un bac potager en pleine terre, légèrement surélevé, au niveau de la mitoyenneté (n°33). Un petit cabanon, abritant la machinerie de la piscine et un petit atelier d'extérieur, sera construit en fond de parcelle. Ce cabanon, en bois, couvrira une superficie de 16 m<sup>2</sup>;
- Le remaniement de la toiture et des lucarnes permettra d'offrir des espaces plus généreux et qualitatifs au 2<sup>ème</sup> étage. La toiture et la lucarne avant, ayant été rénovées sans grand soin dans les années d'après-guerre, cet étage ne présente plus les caractéristiques d'origine de la maison. La structure de la toiture est rapiécée, sciée (voir même dangereuse en l'état), et ne permet pas l'ajout d'une isolation moderne et efficace. Le projet vise à redresser légèrement l'avant sous forme d'un Mansart, tout en recréant deux lucarnes de chaque côté, alignées sur les éléments de la façade avant existants. Cela permettra de profiter de tout l'espace sous toiture. Une nouvelle verrière sera prévue en toiture au-dessus de la cage d'escalier dans la proportion de la verrière d'origine. Une nouvelle verrière décorative suivant le dessin géométrique existant sera reconstituée côté intérieur. Une série de fenêtres de toit, invisibles depuis la rue, seront placées entre le faîtage et le brisis du Mansart côté rue. La nouvelle toiture est imaginée en cuivre, matériau durable, extrêmement qualitatif et en vogue à l'époque de construction de la maison. On retrouve notamment des éléments décoratifs en cuivre au niveau de la porte d'entrée de la maison;
- Sur le plan énergétique, la façade arrière sera entièrement isolée par l'extérieur avec un nouvel enduit de type tyrolien (comme l'existant). Une série de panneaux photovoltaïques sera installée sur la toiture côté jardin ainsi que sur la toiture du cabanon jardin (côté des voisins/garage rue Meyerbeer);

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

- Le projet améliore sensiblement les qualités d'habitabilité de la maison, ainsi que ses performances énergétiques, tout en tenant compte de ses qualités patrimoniales préservées;
- Le projet tend également à reconnecter la maison vers le jardin dont les aménagements paysagers sont requalifiés;

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

- en matière de programme :
  - la nomenclature de la maison unifamiliale est conservée et ses qualités d'habitabilité sont sensiblement améliorées;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - le projet propose quelques interventions volumétriques permettant de conserver la lecture des gabarits existants, et profitant des spécificités des lieux et de l'inclusion de la maison entre des gabarits plus conséquents;
  - le projet propose d'établir une construction secondaire en fond de parcelle à usage d'atelier, et au droit des garages de la rue Meyerbeer, profitant ainsi de la présence d'un mur mitoyen en attente;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - le projet propose de requalifier les aménagements paysagers du jardin et en y intégrant un étang de nage aux proportions relativement importantes au regard des proportions du jardin et des spécificités paysagères de l'ilot ;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - la maison dispose d'un garage privatif pour y stationner une voiture;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
  - le projet prévoit, au travers du réaménagement paysager de la parcelle, l'installation de citernes de récupération d'eaux de pluie, et la réinfiltration du trop-plein;
  - le demande est accompagnée d'une note détaillée relative à la gestion des eaux de pluie sur la parcelle;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, relatif à l'application de la prescription générale 0.6 du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) :
  - Les proportions et l'implantation de la piscine naturelle engendrent une imperméabilisation de la parcelle de 69%, ce qui est excessif compte tenu des spécificités des lieux, de la légère déclivité du terrain, et des murs de jardin pouvant occasionner des effets d'écho envers le voisinage ;
- En ce qui concerne le motif d'enquête, relatif à l'application de l'article 126§11 du CoBAT - dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions :
  - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) :
    - Le projet opte pour la possibilité d'implanter en fond de parcelle une petite construction en bois de 18m<sup>2</sup>;
    - Cette construction aurait pour fonction :
      - Local technique piscine,
      - Rangement outils et accessoires de jardin,
      - Petit atelier de bricolage utiliser occasionnellement;
    - Cette construction (2,5m de profondeur) viendrait s'adosser contre le mitoyen de gauche (33 Molière = garages construits), en ne dépassant pas la hauteur du mitoyen et en étant nettement moins profond que le garage déjà construit (6,35m de profondeur);
    - Cette construction (6,5m de largeur) viendrait s'adosser contre le mitoyen arrière (113 rue Meyerbeer = garages construits), en ne dépassant pas la hauteur du mitoyen et en étant nettement moins large que les garages déjà construits;
    - Cette construction (2,5m de profondeur) s'écarterait de 2,1m du mitoyen de droite (29 Molière = jardin), pour ne pas créer de préjudice visuel et s'écarter de ce mur de clôture non construit en fond de parcelle. Ce décalage permettra de planter de petit arbres en fond de parcelle, d'infiltrer naturellement l'eau de pluie sur une plus grande surface et évitera tout préjudice visuel;
    - Cette dérogation de construire au-delà des ¼ de la profondeur de la parcelle ne va pas mettre en péril la règle. Cette dérogation ne va pas avoir un impact néfaste pour le voisinage ni d'impact en matière de préjudice visuel;
    - La machinerie (pompe et filtres) de la piscine sera non bruyante et n'entraînera pas de nuisances;
    - Le projet profitera de l'espace entre la construction en bois et le mur mitoyen de clôture pour implanter un arbre. L'idée est que les arbres sur la parcelle soient implantés de façon subtile et non linéaire, pour créer du relief en milieu d'îlot;

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

- En ce qui concerne le motif d'avis de la Commission de concertation, relatif à l'application de l'art. 207 §3 du CoBAT (bien à l'inventaire) :
  - Le projet propose des interventions mesurées et intégrées de sorte à s'inscrire à la fois dans le respect des spécificités patrimoniales de la maison, mais également en soulignant les détails architecturaux significatifs. Il y aurait cependant lieu de centrer la lucarne et l'aligner sur les baies inférieures ;

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

- Supprimer la piscine au profit d'aménagements paysagers pérennes et de pleine terre ;
- Centrer la lucarne (façade avant) et l'aligner sur les baies inférieures ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que les transformations et extension de la maison peuvent s'envisager ;
- d'être accessoires en ce que le jardin recevra davantage d'aménagements paysagers et de pleine terre ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite ;

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

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

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

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

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

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 05/02/2025**  
**objet n° 12**

**Dossier 16-47730-2024 - Enquête n° 006/25**

**Situation : Square Georges Marlow 1**

**Objet : mettre en conformité les nouvelles enseignes adaptées au nuancier du nouveau commerce de service**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47730-2024 introduite en date du 02/09/2024;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à par mettre en conformité les nouvelles enseignes adaptées au nuancier du nouveau commerce de service sur le bien sis square Georges Marlow 1;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zones d'habitation, zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), espaces structurants;

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

Considérant que le Titre VI du RRU situe la demande en zone de publicité (enseignes) INTERDITE

Considérant que la demande est régie par les articles 36 et 37 du Titre VI du Règlement Régional d'Urbanisme et y déroge;

**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 23, 24 et 27 du RCU et y déroge;

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogation au Titre VI du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
  - non-respect de l'article n°37 - Enseigne perpendiculaire à la façade qui prescrit "peut être autorisée en zone interdite, entre-autre dans les conditions suivantes : ne pas être lumineuse et être placée à une hauteur telle que le bord inférieur du dispositif se trouve à plus de 2,70m du sol", en ce que ces deux conditions ne sont pas respectées;
- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogations au Règlement communal d'urbanisme relatif aux enseignes et à l'embellissement des noyaux commerciaux, approuvé par le Conseil communal le 26/05/2011, en vigueur depuis le 11/10/2012, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
  - non-respect de l'article n°23, §1 - dispositifs perpendiculaires à la façade qui prescrit "ne peuvent se situer à moins de 2,70m du niveau du trottoir", en ce que cette hauteur est largement inférieure;
  - non-respect de l'article n°24, §1 et §3 - dispositifs parallèles à la façade qui prescrit "se situent obligatoirement sur la devanture ou au sein de la surface de la vitrine et la largeur est limitée à la largeur de la vitrine et le cas échéant, si la vitrine est divisée par une colonne, un trumeau ou une porte, la largeur est limitée aux limites extrêmes des baies des vitrines", en ce que des dispositifs sont positionnés en dehors de la devanture et en ce que leur positionnement est non adapté à ces baies;

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 06/01/2025 au 20/01/2025 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

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

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

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

02/09/2024 : dépôt de la demande;

16/10/2024 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

22/10/2024 : réception des compléments;

17/12/2024 : accusé de réception d'un dossier complet;

06/01/2025 au 20/01/2025 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

05/02/2025 : séance publique de la Commission de concertation;

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

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat en ordre continu formé essentiellement d'immeubles à appartements;
- Dans ce quartier, le square Georges Marlow constitue une grande place globale, traversée par 2 grands axes régionaux et d'une voirie communale et dont l'aménagement sous forme d'un rond-point carrossable et d'îlot réaménagé au profit du piéton comporte des petits îlots complémentaires et paysagers;
- L'immeuble n°1, sur lequel porte la demande, de gabarit R + 6 avec une toiture plate, a été bâti fin des années 1960, début des années 1970, suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-25754-1969, en rupture totale avec le bâti environnant, plus ancien, avec de nombreux bâtiments du début du siècle dernier et comportant une importante typologie patrimoniale qui forme un ensemble davantage cohérent et objet de la ZICHEE qui couvre cette place et l'axe structurant qui la traverse;
- Cet immeuble, concerné par la demande, comporte une esthétique au grandes baies vitrées largement ouverte vers l'espace public pour les étages, affectés en logements et un rez-de-chaussée sous forme de socle en pierre bleue et grandes baies vitrées, affecté en commerce (de service), actuellement occupée par une banque;
- Il s'étend, en formant l'angle, de la rue du Postillon à l'avenue Brugmann;
- Plusieurs permis d'urbanisme ont été introduits et octroyés, pour les enseignes du commerce ainsi qu'un permis d'urbanisme, n° 16-42402-2015, pour l'aménagement du distributeur de billets;
- La demande de permis d'urbanisme n° 16-44530-2019, pour le placement d'enseignes et la pérennisation des enseignes existantes, est restée au stade de l'incomplet et n'a jamais aboutie;
- Considérant le délai des 9 ans, pour les permis d'urbanisme à durée limitées, les enseignes, telles qu'existantes sont encore couvertes par un permis d'urbanisme jusqu'au 09/12/2024;
- En situation de fait, des films ont été posés au niveau de l'ensemble des baies de la devanture et les enseignes faisant l'objet de la demande ont été placées;

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

- Mettre en conformité :
  - La suppression des enseignes existantes;
  - La repose d'enseignes adaptées au nuancier et référentiel d'une autre banque;
  - La pose d'une nouvelle enseigne perpendiculaire et lumineuse de dimensions 54x65cm;

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

- Le programme prévoit de mettre en conformité les nouvelles enseignes adaptées à la nouvelle agence, et ce avec modification du positionnement, des dimensions, et pose d'une nouvelle enseigne perpendiculaire;

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

- La demande porte uniquement sur la mise en conformité des enseignes existantes, visibles depuis l'espace public et en ZICHEE, suite au changement de locataire;
- L'affectation et l'utilisation de commerce de service restent inchangés;

- D'une part, les enseignes sont réduites en largeur mais d'autre part, elles sont d'une dimension, en hauteur, supérieure, ce qui induit un manque d'intégration au sein de la façade;
- Les stickers apposés au niveau des baies de la devanture, ainsi qu'au niveau du distributeur de billet sont discrets tout en renseignant bien le commerce, et peuvent être envisagés;
- Il existe également une situation de fait, de films opalins apposés au niveau de toutes les baies de la devanture;
- La présente demande, n'indique rien en ce qui concerne cet état de fait et considérant que le Règlement Communal concernant les enseignes, impose au moins 80% de perméabilité visuelle, les plans doivent reprendre cette imposition et indiquer que ces films sont effectivement retirés dans leur totalité;

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

- dérogation à l'art.37§1 du titre VI du RRU (enseigne placée perpendiculairement à une façade en zone interdite) et dérogations au Règlement communal d'urbanisme relatif aux enseignes et à l'embellissement des noyaux commerciaux, approuvé par le Conseil communal le 26/05/2011, en vigueur depuis le 11/10/2012, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique et l'impact sur l'espace public via l'application de la prescription particulière n°21 du PRAS, portant sur la ZICHEE :
  - l'impact des nouvelles enseignes se situe davantage au niveau de l'immeuble même qu'au niveau de l'espace public et de la ZICHEE;
  - en ce qui concerne la hauteur des enseignes parallèles :
    - la situation existante comporte une hauteur de 27 cm avec un carré central et ponctuel d'une hauteur supérieure de 49cm;
    - du côté de la rue du Postillon, cette hauteur était strictement alignée à la ligne de démarcation entre les différents matériaux de la façade avant, pierre bleue au niveau du socle (soubassement) et pierre blanche aux étages alors que la nouvelle enseigne déborde d'une vingtaine de centimètres ;
    - du côté du square Marlow, l'enseigne moins large s'aligne à l'axe de l'entrée et reste dans l'alignement de l'oriel, tel qu'en situation de droit mais la hauteur de l'enseigne d'une vingtaine de centimètres supplémentaires, induit une aggravation de la situation existante d'une hauteur libre sous l'enseigne, avec une hauteur d'environ 2,31m. Bien qu'on ne puisse exactement comparer cette enseigne en pose parallèle, à une pose perpendiculaire, sa position, au droit de l'oriel induit un débord au niveau de l'espace public et il peut être estimé que la hauteur libre à maintenir doit être suffisante;
    - du côté de l'avenue Brugmann, la nouvelle enseigne, ne tient pas plus compte de la façade du bâtiment et masque partiellement deux baies de la devanture ainsi qu'une ancienne porte non utilisée. Par ailleurs, elle est axée au milieu de la baie centrale, ce qui rompt avec le rythme qu'induit l'oriel existant. Ce positionnement induit une dérogation à l'article 24§1 du Règlement Communal sur les Enseignes;
  - en ce qui concerne l'enseigne perpendiculaire lumineuse :
    - celle-ci est positionnée au niveau du square Marlow couvert par la ZICHEE;
    - bien qu'un signal puisse être admis pour un commerce de service, et d'autant plus un emplacement de retrait d'argent, il y a lieu de respecter autant les prescriptions concernant les enseignes, que l'immeuble même et la ZICHEE;
    - considérant que la borne de retrait constitue un signal en soi depuis le square et que l'enseigne perpendiculaire ne sera réellement visible que depuis ce square, sa présence est inutile;
    - avec une révision de l'enseigne du côté de l'avenue Brugmann, un logo supplémentaire peut être positionné sur cette enseigne, afin d'indiquer aux passants, la présence d'un distributeur de billets;
    - par ailleurs, cette enseigne déroge à l'article 37§1 du Titre VI du Règlement Régional d'Urbanisme, autant concernant son caractère lumineux que concernant la hauteur libre d'à peine 2,33m par rapport au trottoir et ne respecte pas davantage les articles n°23 et n°27 du règlement communal en matière d'enseignes;

- en supprimant cette enseigne perpendiculaire, au profit d'un logo au niveau de l'enseigne du côté de l'avenue Brugmann, une luminosité faible peut être prévue juste au niveau de l'enseigne afin d'être également visible en soirée et de nuit, sans impacter ni les logements ni la circulation automobile de l'avenue Brugmann;

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

- indiquer au niveau des plans et de la notice explicative que l'ensemble des films opalins, au niveau des devantures, est supprimé;
- Supprimer l'enseigne du côté de l'avenue Brugmann ;
- Renoncer à l'enseigne perpendiculaire et mutualiser le signal du « bancontact » avec l'enseigne du côté de l'avenue Brugmann ;

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 dimensions et de positionnements;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les enseignes doivent s'intégrer davantage par rapport à la typologie et au rythme des pleins et vides des façades existantes;
- de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que les enseignes doivent être réduite, supprimées et repositionnées;

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

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

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

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

**Considérant que la demande est régie par la disposition suivante :**

- 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,

**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 communal d'urbanisme article n°24 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 05/02/2025**  
**objet n° 13**

**Dossier 16-47227-2023 - Enquête n° 010/25 - Article 126/1**

**Situation : Rue Basse 56**

**Objet : transformer et étendre un immeuble mixte de commerce comprenant 1 logement en situation existante de droit, mettre en conformité la suppression du commerce (café) au profit d'une unité de logement, et aménager un 3<sup>ème</sup> logement au sein de l'immeuble, aménager 1 garage non couvert et un local permettant d'entreposer 8 vélos**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47227-2023 introduite en date du 11/10/2023, modifiée le 13/11/2024 en application de l'article 126/1 §6 du CoBAT (ordonnance du 30/11/2017);

Vu que la demande telle qu'introduite vise à transformer et étendre un immeuble mixte de commerce comprenant 1 logement en situation existante de droit, mettre en conformité la suppression du commerce (café) au profit d'une unité de logement, et aménager un 3<sup>ème</sup> logement au sein de l'immeuble, aménager 1 garage non couvert et un local permettant d'entreposer 8 vélos sur le bien sis rue Basse 56;

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

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ RELATIVES A LA DEMANDE INITIALE**

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

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

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

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
  - non-respect de l'article n°12 - aménagement de la zone de cours et jardins;

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

- application de l'article 333 du CoBAT : demande portant sur un monument ou un ensemble qui ont fait l'objet d'une autorisation de bâtir ou d'une construction antérieure au 1er janvier 1932 et considérés de ce fait comme inscrits d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/05/2024 au 23/05/2024 inclus, et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *les occupants et propriétaires de la maison voisine de droite font les observations suivantes :*
  - *le projet d'extension va enclaver leur petite cour de 2 mètres de large et exposée au Sud (hauteur du mur existant : 150cm), mais également priver l'espace de vie attendant d'ensoleillement;*
  - *la rehausse du mur mitoyen doit être limitée;*
  - *veiller à gérer les eaux de pluie sur la parcelle;*

- ne pas donner accès aux toitures vertes;
- veiller à réaliser l'isolation acoustique entre les maisons telle que prévue dans le projet;

## **DEMANDE D'AVIS DU FONCTIONNAIRE DELEGUE**

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

- Dérogation au Titre II du RRU - article 10 (éclairage naturel des espaces de vie), cette dérogation n'étant pas soumise aux mesures particulières de publicité;

## **DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

### **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 11/04/2024, et émis en date du 20/06/2024 :

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

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

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

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

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

Extension (avec ou sans reconstruction partielle) d'emprise au sol comprise entre 30 et 100 m<sup>2</sup>: les eaux pluviales à gérer au minimum sont celles recueillies par l'extension des surfaces imperméables et la moitié des surfaces imperméables projetées au sol du bâtiment existant.

#### **Dispositif de gestion :**

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

Ce dispositif de gestion sera composé des deux éléments suivants :

- 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.
- 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.

#### **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 démoussage (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) :

- Un dispositif de gestion public, privé ou communautaire situé à proximité de la parcelle (fossé, noue, lagunage);
- Le maillage bleu (cours d'eau);
- Le réseau séparatif d'eaux pluviales;**

~~h) — En dernier recours, le rejet à l'égout, avec accord du gestionnaire (Vivaqua).~~

Lors d'une proposition de rejet via l'un des exutoires mentionnés précédemment autre que l'égout, le demandeur doit obligatoirement fournir la preuve de l'accord du gestionnaire et/ou du propriétaire pour le rejet via l'une des solutions alternatives et pouvoir répondre aux conditions émises par le gestionnaire ainsi que par les services communaux concernés. Dans le cas où l'accord précité n'a pu être obtenu, le demandeur est tenu de communiquer la motivation de cette situation. Les eaux pluviales rejetées devront respecter les exigences de la Région de Bruxelles-Capitale en matière de qualité d'eau de rejet.

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

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

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

Quant à l'espace public :

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

Les rejets existants via gargouilles vers le filet d'eau seront supprimés et raccordés à l'ouvrage de temporisation.

Quant à la présente demande :

La proposition n'est pas conforme au Règlement Communal relatif à la Gestion des Eaux. En effet, l'augmentation d'emprise bâtie supérieure à 30 m<sup>2</sup> place le projet sous l'application de l'article 10 du Règlement Communal d'Urbanisme relatif à la Gestion des Eaux. 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 : le trop-plein de la citerne (min. 3.000 litres) doit être soit déversé dans un dispositif infiltrant également dimensionné à raison de 33 l/m<sup>2</sup>, soit raccordé à la conduite séparative présente dans la rue des Pêcheurs via un bassin d'orage dimensionné à raison de 33 l/m<sup>2</sup> équipé d'un ajutage de 25,4 mm de diamètre comme le permet l'article 7 du règlement.

Contacts utiles :

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

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

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

○ l'avis du Service de l'Environnement sollicité en date du 11/04/2024, et émis en date du 20/06/2024 :

**Considérant le projet à savoir** transformer et étendre un immeuble mixte de commerce comprenant 1 logement en situation existante de droit, mettre en conformité la suppression du commerce (café) au profit d'une unité de logement, et aménager un 3ème logement au sein de l'immeuble, aménager 1 garage non couvert et un local permettant d'entreposer 8 vélos

**Considérant qu'il est de plus prévu :**

- CEP de 10m<sup>3</sup> prévue, qui alimentera l'arrosage du jardin et la plomberie du rez-de-chaussée (lave-linge et WC);
- D'alimenter la conduite d'eau claire de la rue des pêcheurs avec le trop plein du réseau d'eaux claires;

Considérant que des colonies de moineaux, martinets et hirondelles sont présentes dans le quartier et que ces espèces sont protégées et en diminution drastique sur la Région,

Considérant la législation (Ordonnance relative à la conservation de la nature du 1<sup>er</sup> mars 2012. Art. 67. § 1er.) protège toutes les espèces européennes d'oiseaux, si des sujets nidifient sur place, il est interdit de porter atteinte aux nids entre la mi-avril et la mi-août;

**Avis favorable à condition de :**

**En ce qui concerne les eaux de pluie**

Toutes les eaux de pluies doivent être récupérées et le trop-plein (après usage dans tout le bâtiment) doit être envoyé dans la conduite d'eau claire présente dans le chemin de pêcheurs afin d'alimenter le marais de Broek;

**En ce qui concerne la faune**

Il serait favorable à la biodiversité de placer des nichoirs sur le bâti, au minimum 3 de chaque;

**Nichoirs martinets**

- Meilleure orientation : N – NE - E
- au minimum à 3m du sol, idéalement de 5m à 20m
- Le martinet est un oiseau grégaire, il est donc conseillé d'installer plusieurs nichoirs (au minimum 2 ou 3) sur la même façade, de préférence le plus près possible du sommet des bâtiments.
- Placer le nichoir le plus loin possible des fenêtres.
- Pour les nichoirs apposés, toutes les orientations conviennent, à condition de bénéficier d'un avant-toit ou de toute autre « avancée surplombante » suffisante, une corniche par exemple, qui protégera les nichoirs de la pluie et d'un long ensoleillement direct surchauffant. A défaut, le nichoir devra être équipé d'une double toiture inclinée à 45° (protection contre la chaleur et les prédateurs).
- Éviter la proximité immédiate d'arbres ou plantes grimpantes, qui exposeraient les occupants des nichoirs aux attaques de prédateurs, et constitueraient des obstacles dangereux (arbre, lampadaire, hampe de drapeau, picots anti-pigeons...) dans la trajectoire d'approche/d'envol (un martinet noir approche son nid à 60-70 km/h).
- Pour les nichoirs apposés sous les corniches, bien les coller sous celles-ci : une quinzaine de centimètres suffit pour que des pigeons viennent s'y reposer et souillent la façade et le trottoir.

**Nichoirs moineaux**

- Meilleure orientation est, sud-est voire nord-est, sud si à l'ombre (par exemple sous une structure afin d'éviter une surchauffe du nid)
- au moins à 2m de hauteur (entre 3 et 8 m est l'idéal)
- L'espèce est grégaire et peut nicher en colonies. On installera donc de préférence des nichoirs multiples.

- Les nichoirs peuvent être intégrés dans un mur, une toiture, ou apposés/accrochés.

#### **Nichoirs hirondelles**

- Le nichoir peut être placé sous les pentes du toit ou sous d'autres avancées "surplombantes" à l'extérieur des bâtiments. Évitez cependant d'installer le nichoir juste au-dessus d'une entrée ou trop près d'une route et préférez un endroit bien dégagé sous l'avancée d'un toit. Vous pouvez utiliser une planche à fientes en-dessous du nid pour éviter certains désagréments tels que les souillures de façade ou autres inconvénients.
- HAUTEUR : le nichoir est à placer à 2 m du sol au minimum, l'idéal étant plus haut.
- ORIENTATION : l'orientation du nichoir n'est pas déterminante mais il vaut mieux éviter le plein soleil et qu'il soit protégé de la pluie.
- INFOS COMPLÉMENTAIRES : les hirondelles étant très fidèles aux lieux qu'elles occupent, il peut s'écouler un certain temps avant que les nichoirs soient occupés, mais une fois qu'ils le sont, il est possible d'accueillir une colonie illimitée d'hirondelles.
- ASTUCE : les nids sont plus rapidement adoptés lorsqu'ils sont fixés sur un fond clair ou en bois, plus ressemblant à leur habitat naturel.
- ENTRETIEN : les coques de nid en béton de bois sont particulièrement solides et ne devraient pas pourrir. Cependant, il est plus sûr de vérifier chaque année le nichoir, notamment les fixations des planches à équerre. Le nettoyage du nid n'est généralement pas indispensable avant plusieurs années d'utilisation;

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

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

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

11/10/2023 : dépôt de la demande;

14/11/2023 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

15/12/2023: réception des compléments;

29/01/2024 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

19/02/2024: réception des compléments;

27/02/2024 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

06/03/2024: réception des compléments;

22/04/2024 : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

11/04/2024 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;

09/05/2024 au 23/05/2024 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

12/06/2024 : séance publique de la Commission de concertation, et avis défavorable unanime émis en présence du représentant du Fonctionnaire Délégué, et motivé comme suit :

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

- La maison de commerce et de logement (1 logement aux étages) est implantée en mitoyenneté de droite et à l'alignement le long de la rue Basse, et forme l'angle avec la rue des Pêcheurs ;
- Le bien est une construction issue du permis d'urbanisme n°2833 délivré en 1927 pour la construction d'un café avec logement aux étages. L'immeuble est assez représentatif de sa période de construction et a conservé des éléments patrimoniaux intéressants ;
- Le gabarit du bâtiment est un rez-de-chaussée, premier étage et deuxième étage partiellement sous comble. La toiture est à double versant terminée une croupe ;
- Le faite de la toiture à double versant est parallèle à la rue Basse,
- Dans le prolongement du bâtiment, une annexe est présente sur le rez de chaussée uniquement. Des caves sont présentes au sous-sol sur l'ensemble du bâtiment, sauf sous l'annexe ;
- La zone latérale est aménagée en parking illicite ; l'arrière est un jardin surplombant la rue des Pêcheurs ;
- Un mur mitoyen ou une clôture en béton bordent le mitoyen coté n° 60 (150 cm de haut) ;
- Le niveau du sol de la parcelle est situé à environ 20 cm sous le niveau du rez-de-chaussée du bâtiment ;
- La façade coté rue Basse est orienté à l'Est ; le jardin est orienté Sud et Ouest ; la façade arrière est à l'Ouest. L'affectation du rez de chaussée bâtiment était un café restaurant jusqu'au début des années 1990 et a ensuite été affecté en commerce puis en logement de façon illicite (les archives de la commune d'Uccle disposent uniquement des plans d'origine) ;
- Dans ce quartier, le bâti est assez ancien et hétéroclite, et le logement y est principalement unifamilial. Certains rez de chaussée sont occupés par des professions libérales ou de commerces de quartier ou de type HoReCa ;
- Le projet se situe aux abords d'un ancien étang-marais situé rue des pêcheurs. Cet étang était à l'origine bordé d'établissements type brasseries dont celui situé 56 rue Basse ; il en subsiste deux actuellement : le Guignol et le Pigeon Noir. Au fil du temps le quartier l'étang a été comblé et les abords ont été construits ;
- L'ancien étang se trouve en contrebas de la rue des Pêcheurs. Actuellement on y trouve une parcelle gérée par la commune d'Uccle en espace vert accessible aux riverains (Marais du Broek) ;

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

- Remplacement du commerce du rez de chaussée par un logement 2 chambres; agrandissement du logement au premier étage; ajout d'un logement 3 chambres au 2/3e étage ;
- aménagement d'un local permettant d'entreposer 8 vélos au rez-de-chaussée de l'immeuble avec un accès depuis la rue Basse ;
- maintien d'un parking extérieur sur la parcelle pour un véhicule et couvert par un car-port ;

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

- Approche architecturale :
  - L'accent est mis sur une approche architecturale tendant respect des bâtiments avoisinants, notamment en limitant les rehausses de mitoyenneté. Toutefois, le projet engendre une modification relativement conséquente pour l'immeuble voisin de droite au niveau du rez-de-chaussée ;
  - L'attention a également été portée sur le fait de conserver le bâti existant, mais en y intégrant plusieurs interventions de typologies différentes, et qui conduisent à la perte de lisibilité de ses caractéristiques d'origine ;
  - Une extension au niveau du rez de chaussée, 1er et 2e étage est prévue en partie arrière du bâtiment avec création de terrasses pour chaque logement, ce qui conduit également à une démultiplication d'accès extérieurs aux étages à proximité de la maison unifamiliale voisine ;
  - Rehausse de la toiture existante en alignement avec le voisin, tout en y ajoutant un percement circulaire peu contextualisé ;
  - Le projet prévoit le placement d'un isolant extérieur de 10cm sur les façades existantes et ce à partir du 1er étage, ce qui conduit à une perte du caractère d'origine de l'immeuble et à la réduction des baies de façades au détriment des qualités d'habitabilité des espaces de vie ;
- Description du projet :
  - En caves :
    - Espace de stockage pour matériel de jardinage ;
    - Caves privatives et locaux poubelles, communs, compteurs ;
  - Au rez de chaussée :
    - Hall d'entrée avec cage d'escalier et emplacements pour 8 vélos ;
    - Entrée privative pour le logement du rez de chaussée comprenant deux chambres, et présentant peu de qualités d'habitabilité de par sa localisation à proximité directe des voiries ;
    - Jardin avec terrasse pour ce logement ;
  - Au premier étage :
    - Un appartement deux chambres avec terrasse implantée sur la toiture plate de l'extension inférieure, qui bien que répondant aux dispositions du Code Civil en matière de vues directes, présente un caractère intrusif envers le voisinage ;
  - Aux deuxième et troisième étage :
    - Un appartement 3 chambres en duplex avec terrasse, et inscrit en grande partie au sein de la toiture étendue ;
  - Des nichoirs seront placés sur les toitures plates et sur le mur mitoyen avec le n°60 ;
  - Deux arbres à haute tige seront plantés dans le jardin. Des massifs fleuris et des buissons seront plantés sur le pourtour du jardin et plus particulièrement le long de la rue des Pêcheurs ;
  - Le projet propose d'assurer une isolation acoustique compensatoire vers le voisin du n° 60 rue Basse, mais ce qui est difficilement performant dans un bâti ancien ;
  - Un local vélos spacieux est prévu dans le rez de chaussée ;
  - Une citerne d'eau de pluie enterrée est prévue dans projet. Elle permettra l'arrosage du jardin et sera connectée à l'installation de plomberie du rez de chaussée (de façon à alimenter le lave-linge et les chasses des WC. Il y a cependant lieu de prévoir la connexion du trop-plein de cette citerne à la conduite de la rue de Pêcheurs vers l'étang ;

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

- Le projet propose de transformer cette ancienne maison de commerce et de pérenniser le logement aménagé au sein de l'ancien café, alors que les dispositions des lieux se prêtent davantage à conserver une affectation mixte ou un logement unifamilial ;
- Le projet tente de conserver une grande partie de l'immeuble existant, tout en lui permettant une évolution de sorte à en améliorer les performances énergétiques. Néanmoins, les interventions tranchées et peu intégrées conduisant à une perte de qualité de l'ensemble alors que l'immeuble présente une position pertinente dans les perspectives de la rue ;
- De plus, de par certaines de ses options, le projet est impactant pour son environnement :
  - Densification du nombre de logements (1 unité en situation existante de droit) ;
  - Densification bâtie et peu respectueuse de la volumétrie et de la typologie d'origine ;
  - Maintien d'un emplacement de stationnement en zone latérale de gauche et construction d'un car-port alors que les volontés réglementaires visent à préserver les zones perméables de cours et jardins ;
  - Isolation de la façade ancienne par l'extérieur ce qui tend à altérer ses qualités patrimoniales ;

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

- en matière de programme :
  - le projet propose l'aménagement de deux logements supplémentaires au sein de l'immeuble, tout en y intégrant des extensions en profondeur et en hauteur, alors que le gabarit est actuellement bien intégré à son contexte ;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - le projet propose toutefois des extensions relativement mesurées au rez et aux étages, s'inscrivant dans le gabarit de la maison voisine de droite, mais engendrant des impacts non négligeables sur cette habitation unifamiliale ;
  - une extension plus profonde est prévue au rez-de-chaussée, engendrant une rehausse du mur mitoyen sur 3 mètres de profondeur ;
  - cette extension engendrera une importante rehausse du mur mitoyen existant, et il y a lieu, vu l'orientation de la cour voisine, de noter que cette cour dispose déjà à l'heure actuelle d'un ensoleillement limité ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - le projet tend à pérenniser l'aménagement d'un emplacement de stationnement en zone latérale de droite, ce qui n'est pas concevable dans l'étude des perspectives de la rue des Pêcheurs ;
  - le projet propose un réaménagement paysager du jardin de la parcelle, en transition avec la zone verte arrière ;

- chaque logement disposera d'une terrasse en façade arrière, ce qui augmente l'impact négatif du projet sur son environnement immédiat ;
- les toitures plates non aménagées en terrasses seront conçues en toitures vertes ;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - le projet propose l'aménagement d'un vaste local pour vélos au rez-de-chaussée de la maison, de sorte à promouvoir les modes de déplacement actifs ;
  - le stationnement pour une voiture en zone latérale ne peut pas s'envisager au vu de la réglementation urbanistique en vigueur ;
  - la restitution d'une maison unifamiliale pourrait évidemment réduire ce besoin de stationnement ;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
  - le projet propose l'aménagement d'une citerne de récupération des eaux de pluie ;
  - il y a lieu de prévoir le raccordement du trop-plein du réseau des eaux claires vers la rue des Pêcheurs en vue d'alimenter l'étang public ;
- en matière d'aspects patrimoniaux :
  - le projet propose l'isolation des façades visibles depuis l'espace public, du moins à partir du premier étage, ce qui tend à altérer les qualités patrimoniales de cette ancienne maison de commerce, témoin de la première urbanisation de cette zone ;
- en matière de dérogation à l'article 10 du Titre II du RRU :
  - certains locaux habitables présentent un déficit d'éclairage naturel peu acceptable, et engendré par la nomenclature de la maison, et dont la plupart des aspects patrimoniaux ne sont pas conservés ;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, relatif à l'application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) :
  - La situation existante de droit de l'immeuble fait état d'un logement aménagé aux étages de la maison ;
  - Le projet propose l'aménagement de deux logements supplémentaires eu sein du volume étendu, mais engendrant de nombreux impacts peu acceptables tant au regard des qualités intrinsèques de la maison, qu'au regard du voisinage immédiat ;
  - Néanmoins, les options du projet engendrent des modifications importantes au sein de l'immeuble et tendant à altérer son intégrité patrimoniale. De plus, la multiplication des accès et des terrasses aura une tendance intrusive envers le voisinage direct ;

- En ce qui concerne le motif d'enquête, relatif à l'application de l'article 126§11 du CoBAT - dérogation à l'art.12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins) :

*Le projet maintient l'aménagement d'un emplacement de stationnement en zone latérale de droite et prévoit de le couvrir par un car-port ;*

*Cette option n'est pas à rendre pérenne dans les perspectives de l'amorce de la rue des Pêcheurs. Le projet prévoit l'aménagement d'un local pour vélos, ce qui est une compensation appréciable quant à l'augmentation du nombre de logements au sein de l'immeuble ;*

*Il serait plus opportun d'y prévoir des aménagements paysagers pérennes ;*

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

- En ce qui concerne le motif d'avis de la Commission de concertation, relatif à l'application de l'art. 207 §1. al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire) :
  - Le projet prévoit d'importantes modifications de l'aspect de la maison qu'il s'indique d'éviter en renonçant à l'isolation des façades visibles depuis l'espace public, et d'harmoniser les matériaux de châssis en optant pour des menuiseries en bois. La hausse de toiture est également peu intégrée ;

**Considérant que la demande telle que présentée, ne répond pas au bon aménagement des lieux.**

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

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

28/06/2024 : 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;

13/11/2024 : dépôt de plans modifiés en application de l'article 126/1, §6 du CoBAT;

23/12/2024 : accusé de réception complet de la demande modifiée, attestation de sa complétude et reprise de la procédure au stade de l'organisation de nouvelles Mesures Particulières de Publicité;

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 23/12/2024;

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

## **MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ RELATIVES A LA DEMANDE MODIFIEE**

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

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

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
  - non-respect de l'article n°12 - aménagement de la zone de cours et jardins;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/01/2025 au 20/01/2025 inclus, et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *les occupants et propriétaires de la maison voisine de droite font les observations suivantes :*
  - *veiller à réaliser l'isolation thermique du local vélos;*
  - *quid finition esthétique du nouveau mur de jardin ?*
  - *accessibilité des terrasses et toitures vertes;*
  - *veiller à la bonne gestion des eaux de pluie;*

**Considérant que la demande telle qu'introduite a été modifiée d'initiative par le demandeur en application de l'article 126/1 du CoBAT par le dépôt de documents modifiés en date du 13/11/2024 :**

- Remplacement du commerce du rez de chaussée par un logement 2 chambres;
- Agrandissement du logement au premier étage;
- Ajout d'un logement 3 chambres au 2/3e étage;
- Aménagement d'un local permettant d'entreposer 8 vélos;
- Maintien d'un parking extérieur sur la parcelle pour un véhicule;

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

- en matière de programme :
  - Le projet propose de pérenniser le changement d'affectation du rez de chaussée en un logement , tout en y intégrant des extensions en profondeur latéralement de façon à pouvoir y'aménager un logement de deux chambres;
  - Au premier étage il est prévu un logement de deux chambres; au deuxième étage on trouve un logement de trois chambres , dont deux aménagées dans les combles;
  - Le logement du rez de chaussée bénéficiera du jardin privatif; le logement du premier étage aura une terrasse orientée vers la rue de la pêcherie; le logement du deuxième étage aura une terrasse en retrait et à plus de 4 m de la limité mitoyenne coté voisin de droite; ceci dans un souci de préserver la privacité de la maison mitoyenne;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - On remarque que le gabarit actuel est assez bas par rapport à la moyenne des hauteurs sous corniche dans la rue . Des immeubles récents ont été construits en vis-à-vis avec des gabarits nettement plus hauts;
  - Le projet propose toutefois des extensions relativement mesurées au rez et aux étages, s'inscrivant dans le gabarit de la maison voisine de droite. La corniche est relevée de 1,42 m; la faîtière est remontée de 1,86 m; la forme de la toiture à trois pentes avec croupe est conservée;
  - Une extension de 1,5m est prévue au rez-de-chaussée en partie arrière, au lieu des 3m autorisés par le RRU , dans un souci de préserver le bon éclaircissement naturel de la maison voisine;
  - Au 1<sup>er</sup> étage les extensions ne dépassent pas le profil mitoyen;
  - Au 2<sup>ème</sup> étage les extensions sont en recul de 1,65 m par rapport au profil mitoyen;

- Au rez de chaussée ,le mur de clôture du jardin en mitoyenneté , haut de 2m sera donc rehaussé d'un peu plus de 1m sur une longueur de 1,5 m;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - Le projet tend à pérenniser l'aménagement d'un emplacement de stationnement en zone latérale de droite.Le projet réduit l'espace de parking (auparavant le jardin servait de parking pour le voisinage) et le limite à la zone latérale avant de la maison;
  - Le projet propose un réaménagement paysager du jardin de la parcelle, en transition avec la zone verte arrière;
  - Les toitures plates non aménagées en terrasses seront conçues en toitures vertes; des nichoirs seront prévus dans la construction ainsi que dans le jardin;
  - Le nouveau projet augmente la superficie du jardin (l'emprise au sol est diminuée);
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - Le projet propose l'aménagement d'un vaste local pour vélos au rez-de-chaussée de la maison, de sorte à promouvoir les modes de déplacement actifs;
  - Le stationnement d'une voiture en zone latérale est visible sur les photos aériennes (Brugis) en 1971 soit avant l'entrée en vigueur de l'ordonnance du 29 juillet 1991. (voir note explicative d'accompagnement) Le projet prévoit le maintien de cette emplacement de parking. Toutefois, cet aménagement contrevient au Règlement Général de la Bâtisse de la Commune d'Uccle de 1948 ;
  - Au vu de l'accessibilité aux transports en commun, il n'y a pas de pression sur le stationnement dans la rue;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
  - Le projet propose l'aménagement d'une citerne de récupération des eaux de pluie;
  - Un raccordement du trop-plein du réseau des eaux claires vers la rue des Pêcheurs sera prévu en vue d'alimenter l'étang public;
- en matière d'aspects patrimoniaux :
  - A cet emplacement, il existait une série de petites maisons ouvrières qui furent démolies lors de la construction de cette maison de commerce en 1928 ainsi que les immeubles voisins côté droit (après 1940) . (voir photo en annexe en provenance du cercle d'histoire d'Uccle et plan d'implantation ) . Deux maisons de cette première urbanisation subsistent encore du côté gauche de la rue de la pêcheurie ,mais ont été rénovées et agrandies à plusieurs reprises;
- en matière de dérogation à l'article 10 du Titre II du RRU :
  - Tous les locaux sont conformes au niveau de l'éclairage à l'exception d'une chambre au 1<sup>er</sup> étage. Le projet souhaite maintenir les dimensions des baies existantes afin de garder l'aspect d'origine;
- o en matière d'intervention architecturale :
  - Au niveau des ouvertures, l'aspect général de la maison est conservé, l'alignement des fenêtres existants est conservé au niveau de la rehausse où deux fenêtres sont ajoutées en façade à rue et trois en façade latérale. Une fenêtre au rez-de-chaussée est transformée en porte d'entrée;
  - La maison est rehaussée en alignement avec le voisin; la forme de la toiture est conservée. Des extensions sont prévues latéralement au rez de chaussée et en façade arrière pour les 3 étages. Le RRU titre I est respecté;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, relatif à l'application de la prescription générale 0.12 du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) :
  - La situation existante de droit de l'immeuble fait état d'un logement aménagé aux étages de la maison;
  - Le projet propose l'aménagement de deux logements supplémentaires eu sein du volume moins étendu et mieux intégré à son contexte, engendrant peu d'impacts tant au regard des qualités intrinsèques de la maison, qu'au regard du voisinage immédiat;

- Les options du projet engendrent des modifications limitées au sein de l'immeuble et tendant à conserver son intégrité patrimoniale. De plus, la limitation des accès et des terrasses aura une tendance moins intrusive envers le voisinage direct;
- En ce qui concerne le motif d'enquête, relatif à l'application de l'article 126§11 du CoBAT - dérogation à l'art.12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins) :
  - Le projet maintient l'aménagement d'un emplacement de stationnement en zone latérale de droite et prévoit de le couvrir par un car-port;
  - Cette option n'est pas à rendre pérenne dans les perspectives de l'amorce de la rue des Pêcheurs. Le projet prévoit l'aménagement d'un local pour vélos, ce qui est une compensation appréciable quant à l'augmentation du nombre de logements au sein de l'immeuble;
  - Il serait plus opportun d'y prévoir des aménagements paysagers pérennes;

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

- Renoncer au maintien de l'emplacement de stationnement latéral, et infractionnel, et y prévoir des aménagements paysagers pérennes;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme de densification du nombre de logements est maintenu;
- d'être accessoires en ce que les aménagements paysagers seront favorisés;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite;
- de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que le prescrit du Titre I du RRU sera respecté en ce qui concerne l'aménagement du jardin latéral;

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

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

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

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

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

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 05/02/2025**  
**objet n° 14**

**Dossier 16-47597-2024 - Enquête n° 005/25**

**Situation : Chaussée de Waterloo 959**

**Objet : modifier structurellement et agrandir un bâtiment existant, modifier la destination d'entrepôt vers une affectation commerciale, en maintenant les autres affectations existantes et réaménager les abords**

**AVIS**

**La Commission de concertation décide de ne pas émettre d'avis sur le projet telle qu'introduit, vu le constat d'erreur de procédure d'instruction, et invite le demandeur à retirer sa demande.**

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**

**Commission de concertation**

**séance du 05/02/2025**

**objet n° 15**

**Dossier 16-47796-2024 - Enquête n° 003/25**

**Situation : Avenue Maréchal Ney 11**

**Objet : modifier le permis d'urbanisme n° 16-46518-2022 tendant à déconstruire un immeuble de trois appartements dont la période de construction date de 1957, reconstruire une villa unifamiliale et sa conciergerie, et abattre 2 arbres à haute tige, modifié une première fois en application de l'article 102/1 du CoBAT et portant sur l'aménagement d'une piscine et d'un espace fitness au niveau du sous-sol de la maison + modifications structurelles sous le porte-à-faux de l'étage au niveau de la terrasse du rez (permis d'urbanisme n° 16-47114-2023) - nouvelle modification an application de l'article 102/1 du CoBAT : transformer la villa unifamiliale avec conciergerie en un immeuble de 3 logements**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47796-2024 introduite en date du 18/10/2024;

Vu que la demande modifie, en application de l'article 102/1 du CoBAT, le permis d'urbanisme en vigueur n°16-46518-2022 notifié en date du 17/04/2023;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à modifier le permis d'urbanisme n° 16-46518-2022 tendant à déconstruire un immeuble de trois appartements dont la période de construction date de 1957, reconstruire une villa unifamiliale et sa conciergerie, et abattre 2 arbres à haute tige, modifié une première fois en application de l'article 102/1 du CoBAT et portant sur l'aménagement d'une piscine et d'un espace fitness au niveau du sous-sol de la maison + modifications structurelles sous le porte-à-faux de l'étage au niveau de la terrasse du rez (permis d'urbanisme n° 16-47114-2023) - nouvelle modification an application de l'article 102/1 du CoBAT : transformer la villa unifamiliale avec conciergerie en un immeuble de 3 logements sur le bien sis avenue Maréchal Ney 11;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°48bis&ter - Quartier Sud/Est - approuvé par Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 10/06/1993, et y déroge;

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol :
  - non-respect de l'article n°1.2 - implantation du potentiel bâtissable sur la parcelle;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/01/2025 au 20/01/2025 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *augmentation significative de la superficie bâtie;*

- construction en sous-sol pour 6 garages et rampe d'accès impactante;
- gabarit excessif;
- impact ensoleillement pour parcelles voisines;
- abattages supplémentaires d'arbres non justifié;
- le projet s'apparente davantage au projet annulé de 2021;
- projet non adapté à son environnement de maisons unifamiliales;

## **DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

18/10/2024 : dépôt de la demande;

02/12/2024 : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

23/12/2024 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;

06/01/2025 au 20/01/2025 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

05/02/2025 : séance publique de la Commission de concertation;

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

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

- l'avis du Service Vert sollicité en date du 23/12/2024, et sera rendu en cours de procédure;
- l'avis du Service Technique de la Voirie sollicité en date du 23/12/2024, et sera rendu en cours de procédure;
- l'avis du Service de l'Environnement sollicité en date du 23/12/2024 et émis le 31/01/2025 :

*Considérant le projet à savoir modifier le permis d'urbanisme n° 16-46518-2022 tendant à déconstruire un immeuble de trois appartements dont la période de construction date de 1957, reconstruire une villa unifamiliale et sa conciergerie, et abattre 2 arbres à haute tige, modifié une première fois en application de l'article 102/1 du CoBAT et portant sur l'aménagement d'une piscine et d'un espace fitness au niveau du sous-sol de la maison + modifications structurelles sous le porte-à-faux de l'étage au niveau de la terrasse du rez (permis d'urbanisme n° 16-47114-2023) - nouvelle modification an application de l'article 102/1 du CoBAT : transformer la villa unifamiliale avec conciergerie en un immeuble de 3 logements;*

*Considérant qu'il est prévu :*

- Une CEP de 15m<sup>3</sup>;
- Un BO de 20m<sup>3</sup>;
- 9 emplacements vélos alors qu'il y a 18 « oreillers » dans le projet
- D'infiltrer les eaux pluviales sur l'arrière du terrain via des bassins de rétention en escalier (35+45+25+70 m<sup>3</sup>);
- Des panneaux solaires;
- Des toitures vertes extensives;
- 6 places de parking;

*Considérant que des colonies de martinets, mésanges et hirondelles sont présentes dans le quartier et que la plupart de ces espèces sont protégées et en diminution drastique sur la Région,*

*Considérant la législation (Ordonnance relative à la conservation de la nature du 1<sup>er</sup> mars 2012. Art. 67. § 1er.) protège toutes les espèces européennes d'oiseaux, si des sujets nidifient sur place, il est interdit de porter atteinte aux nids entre la mi-avril et la mi-août;*

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

- De prévoir un emplacement vélo par oreiller;
- De prévoir également une toiture verte sous les panneaux photovoltaïques afin d'éviter leur surchauffe (et donc une perte de leur efficacité) et un effet d'accumulation de chaleur;
- de faire une demande de permis d'environnement / une déclaration de classe 3 pour les installations techniques (PAC, chaudière, ...) si leurs caractéristiques techniques le nécessitent (à voir avec le Service Environnement : [permisenvironnement@uccl.brussels](mailto:permisenvironnement@uccl.brussels));
- De limiter l'éclairage extérieur à un éclairage de couleur ambrée, dirigé vers le sol et placé à faible hauteur (max 40cm);

*Il serait favorable à la biodiversité de :*

- Ne pas placer de parois de balcons en verre et d'éviter les coins en verre (car ce type de paroi est responsable d'énormément de collisions mortelles d'oiseaux) et de placer une structure visible;
- Placer des nichoirs sur le bâti, selon les indications ci-dessous (<https://protectiondesoiseaux.be/documents-en-ligne/>);

### **Nichoirs martinets**

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

- **HAUTEUR** : le nichoir est à placer aussi haut que possible sur un bâtiment : sous les pentes du toit, sous d'autres avancées "surplombantes" ou sous le rebord d'une fenêtre, au minimum à 5m du sol.
- **ORIENTATION** : l'orientation du nichoir n'est pas déterminante mais il faut éviter la surchauffe due au soleil et qu'il soit protégé de la pluie.

- *QUELLE DISTANCE ENTRE DEUX NICHOURS* : les martinets noirs nichent en colonie, vous pouvez donc installer des nichours côte à côte sans distance minimale. Il existe même des nichours multiples. Il est conseillé d'installer plusieurs nichours à proximité les uns des autres.
- *QUELLE QUANTITÉ DE NICHOURS INSTALLER* : en fonction de l'espace à votre disposition, nous vous conseillons d'installer au minimum deux ou trois nichours.

#### **Nichours mésanges**

*Le nichour doit être placé dans un endroit calme, sur un mur, un arbre ou un piquet hors de portée des prédateurs.*

- *HAUTEUR* : 1,5 à 4 m
- *ORIENTATION* : le trou d'envol doit être de préférence à l'opposé des vents dominants et le nichour légèrement penché vers l'avant pour protéger les oiseaux des intempéries. Une orientation à l'est ou au sud-est du trou d'envol est conseillée.
- *QUELLE DISTANCE ENTRE DEUX NICHOURS* : il existe une forte compétition alimentaire entre les mésanges due à l'occupation de la même niche écologique par plusieurs espèces. C'est pourquoi il est recommandé de garder une distance d'au moins 10 mètres entre deux nichours.
- *QUELLE QUANTITÉ DE NICHOURS INSTALLER* : il est nécessaire d'adapter le nombre de nichours à l'espace dont vous disposez, en notant le fait que les mésanges établissent un territoire autour du nichour qu'elles occupent. Vous pouvez cependant en installer plusieurs dans votre jardin en respectant le minimum de 10 m de distance entre eux.
- *CONSEIL SUPPLÉMENTAIRE* : la plantation de haies vives, garnies d'espèces fruitières épineuses, comme le prunellier, l'aubépine ou l'églantier leur offrira une protection supplémentaire contre les prédateurs et de la nourriture en hiver. Vous pouvez mettre à leur disposition des matériaux de construction : laine effilochée, bourre végétale, touffes de poils non traités (de chien, de lapin,...).

#### **Nichours hirondelles**

*Le nichour peut être placé sous les pentes du toit ou sous d'autres avancées "surplombantes" à l'extérieur des bâtiments. Évitez cependant d'installer le nichour juste au-dessus d'une entrée ou trop près d'une route et préférez un endroit bien dégagé sous l'avancée d'un toit. Vous pouvez utiliser une planche à fientes en-dessous du nid pour éviter certains désagréments tels que les souillures de façade ou autres inconvénients.*

- *HAUTEUR* : le nichour est à placer à 4 m du sol au minimum, l'idéal étant plus haut.
- *ORIENTATION* : l'orientation du nichour n'est pas déterminante mais il doit être placé sous une corniche débordante (qui le protégera du soleil) et qu'il soit protégé de la pluie. Les hirondelles de fenêtre aiment les nichours placés « côté rue ».
- *QUELLE DISTANCE ENTRE DEUX NICHOURS* : les hirondelles sont des oiseaux particulièrement sociables qui vivent en colonie. Il est donc conseillé d'installer plusieurs nichours à proximité les uns des autres.
- *QUELLE QUANTITÉ DE NICHOURS INSTALLER* : en fonction de l'espace à votre disposition, vous pouvez installer plusieurs nichours directement pour favoriser leur occupation. Ils seront alors occupés en fonction de la présence de nourriture en plus ou moins grande quantité.
- *ASTUCE* : les nids sont plus rapidement adoptés lorsqu'ils sont fixés sur un fond clair ou en bois, plus ressemblant à leur habitat naturel;

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

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 23/12/2024;

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 :**

- Considérant que le permis d'urbanisme n° 16-46518-2022 et portant sur le bien a été délivré en date du 11/04/2023 et a été notifié le 17/04/2023;
- Qu'il est en vigueur jusqu'au 17/04/2026, et que sa mise en œuvre a été entamée le 30/10/2023 sans interruption de travaux;
- Que ce permis d'urbanisme antérieur autorise de déconstruire un immeuble de trois appartements dont la période de construction date de 1957, reconstruire une villa unifamiliale et sa conciergerie, et abattre 2 arbres à haute tige;
- Considérant que ce permis d'urbanisme en vigueur au jour du dépôt de la présente demande, fait l'objet d'une demande de modification en application de l'article 102/1 du CoBAT par le dépôt de la présente demande n°16-47796-2024 en date du 18/10/2024;
- La maison d'habitation déconstruite était implantée en retrait par rapport à l'alignement, et en ordre ouvert, le long de l'avenue Maréchal Ney;
- La construction présentait un volume R+1+ toiture à versants, implanté parallèlement par rapport à la rue. Elle ne présentait pas de caractéristiques patrimoniales particulières;
- La parcelle voisine de gauche est bâtie par une construction réservant un retrait latéral relativement conséquent, tandis que la parcelle voisine de droite est bâtie par une construction située plus proche de la limite séparative des parcelles;

- Le jardin paysager est orienté au Nord-Ouest. Il comporte plusieurs beaux arbres à haute tige;

**Considérant que le permis d'urbanisme n° 16-46518-2022 a visé :**

- Le demande faisait suite à une demande de permis d'urbanisme (n° 16-46026-2021) tendant à démolir un immeuble de 3 logements dont la période de construction date de 1957 en vue de reconstruire un immeuble de 4 logements, abattre 1 arbre à haute tige, et ayant reçu un avis défavorable de la Commission de concertation en date du 17/11/2021, en raison notamment de la dérogation au PPAS en matière de densité bâtie en zone avant, mais également du manque de justification de la démolition;
- Le projet tel que délivré s'inscrit dans la continuité de la précédente demande, en sollicitant la déconstruction de l'immeuble, mais en prévoyant la reconstruction d'une maison unifamiliale de gabarit moindre;
- La nouvelle construction propose une architecture contemporaine et épurée;
- Elle développe un jeu de volumes simples, s'articulant sur différents plans, créant des jeux d'ombres et de lumière de manière à atténuer son volume général, qui se rétrécit à l'étage. De cette manière son gabarit général s'intègre dans le tracé théorique autorisé dans le PPAS dans lequel elle s'inscrit;
- Étant donné l'orientation du terrain, l'architecture se veut volontairement très ouverte sur 2 façades qui s'ouvrent généreusement sur l'extérieur, contrairement à la façade côté entrée qui se veut volontairement plus fermée ainsi que celle côté rue pour des questions d'intimité. Du côté des pièces de séjour, la façade s'ouvre entièrement, avec un jeu de terrasses (rez et +1), sur le jardin. La façade arrière s'ouvre sur la zone arrière du terrain qui est fortement arborée. Le projet vise d'ailleurs à s'implanter en partie avant, pour respecter l'ensemble de ces arbres, excepté un pin et un thuya - tous 2 sans grand intérêt - qui sont les seuls arbres à abattre pour réaliser le projet. A noter que de nouveaux arbres à haute tige seront plantés en partie avant pour compenser cet abattage;
- Le bâtiment profite du dénivelé naturel existant du terrain, d'une part pour avoir des terrasses du rez-de-chaussée au niveau du jardin (prolongées par une piscine à débordement) et d'autre part pour développer un accès horizontal depuis la rue au volume garage qui se fait 75cm + haut que le niveau 0.00 de la maison. De cette manière, cela permet d'avoir un volume plus petit côté rue qui aura un impact plus restreint depuis l'espace public;
- D'un point de vue matériaux :
  - Les façades principales seront en pierre gris clair, pour rester le plus léger possible. Les châssis seront quant à eux en aluminium de teinte gris foncé;
  - Les garde-corps seront en métal couleur châssis. Les terrasses en pierre ou en bois.
  - Les abords seront pourvus de pavés en pierre naturelle ou en klinkers en béton. Certaines parties seront drainantes pour limiter les zones imperméables;
  - Les toitures plates seront de type verte intensive et/ou expansive, sauf pour la zone avec panneaux solaires;
- De la sorte, la végétation est amenée à chaque étage du projet, pour contribuer à son intégration dans le paysage naturel verdoyant;
- La déconstruction de la maison est justifiée par différents rapports d'expertise;

**Considérant la délivrance de ce permis d'urbanisme en vigueur a été conditionné pour répondre au bon aménagement des lieux :**

- revoir l'ensemble des aménagements paysagers de la parcelle, en limitant de manière significative les terrasses et zones imperméabilisées et en privilégiant la pleine terre. Il y a également lieu d'intégrer à ces aménagements, les dispositifs d'infiltration de gestion des eaux de pluie;
- renoncer à l'aménagement des espaces de stationnement en zone de recul au profit de zones de pleine terre complétant les aménagements paysagers de l'ensemble de la parcelle;
- améliorer de manière significative les qualités d'habitabilité du logement secondaire;

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

- Afin de répondre aux attentes de potentiels acquéreurs, et après prise de contact avec des agences immobilières, le propriétaire s'est rendu compte qu'il éprouvait beaucoup de mal dans la commercialisation de ce projet, car la villa actuelle ne répond pas au contexte économique actuel;
- C'est pourquoi il souhaite modifier la demande de permis pour transformer cette « trop grande » villa unifamiliale (avec conciergerie) en une villa comportant 3 appartements de haut standing, bien plus en adéquation avec la demande du marché à ce jour (3 logements donc);

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

- Le projet propose de redéfinir le programme du projet initial en proposant une densification du nombre de logements au sein d'un volume sensiblement augmenté, mais rencontrant les objectifs du prescrit du PPAS en de nombreux points, mais s'en écartant en matière de densité bâtie;

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

- PROGRAMME :
  - Les options de ce nouveau projet de villa à 3 appartements sont de rester fidèle le plus possible à l'esprit, à la volumétrie et à l'esthétique de la villa obtenue;
  - Cependant, il n'a pas été possible de travailler uniquement dans le volume de la villa. Le programme du nouveau projet implique des modifications qui ont forcé plusieurs changements:
    - Développer un parking souterrain pour 6 voitures;
    - Remonter le projet de 75cm pour rendre possible la rampe d'accès au parking. A noter que cette rampe a été intégrée dans le volume construit;
    - Décaler le projet de 75cm vers la gauche dans son implantation, du fait de la remontée des 75cm (pour rester dans les gabarits autorisés dans le PPAS, et ne pas engendrer une nouvelle dérogation);
    - Augmenter légèrement le rapport P/S, sans pour autant augmenter l'emprise au sol (qui est à l'inverse plus petite qu'avant - cf. abandon piscine extérieure), afin de rencontrer les besoins du nouveau programme;
    - Modifier les façades en adéquation avec les 3 logements développés et intégrer des terrasses propres à chaque logement;
  - A l'inverse, il est à noter que :
    - Le nouveau projet permet de réduire les mouvements de terres tout autour de son développé. L'ancienne cour anglaise a d'ailleurs été abandonnée. Dès lors, le respect du terrain naturel est bien mieux garanti;
    - Le recul de 75cm de l'ensemble du bâtiment vers la gauche du terrain permet un meilleur respect et une plus grande intimité de la maison unifamiliale voisine, côté droit;
  - Autre parenthèse, une demande de permis avait été introduite en 2021 et laissée sans suite sur cette même parcelle pour construire une villa de 4 appartements. Mais la demande actuelle s'en écarte totalement, en ce que :
    - Il s'agissait d'un gabarit R+2 (ici R+1);
    - La demande portait sur 4 logements (ici 3);
    - La rampe de parking était extérieure et avait un fort impact sur les aménagements et l'environnement voisin (très proche de la villa voisine de droite);
    - Le rapport P/S atteignait pratiquement le maximum autorisé (-2m<sup>2</sup>) alors que le projet actuel est bien + faible (-44m<sup>2</sup>);
- MATERIAUX :
  - Le projet proposé adopte la même esthétique que le projet octroyé;
- ASPECTS PAYSAGERS :
  - L'étude paysagère dressée une par l'architecte paysagiste Piet Blanckaert est en totale respect à l'étude précédente ;
- GESTION DES EAUX PLUVIALES :
  - Le projet conserve les principes mis en place dans le permis délivré (cf. principe d'infiltration naturelle des eaux pluviales sur l'arrière du terrain, en profitant de la déclivité naturelle pour développer divers bassins de rétention en escalier);
  - Seule la capacité des équipements est adaptée aux nouvelles surfaces du projet;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, relatif à l'application de l'article 126§11 du CoBAT - Dérogation au PPAS n° 48bis&ter en matière d'implantation du potentiel bâtissable sur la parcelle présentant plus de 40 m de profondeur à partir de l'alignement (article 1.2) :
  - Le projet profite du calcul de densité cumulée entre la densité autorisée en zone avant 40m par rapport à l'alignement et la densité autorisée en zone arrière (au-delà de 40m de l'alignement) pour permettre de développer le projet dans la zone de bâtisse située en dehors de la zone arborée du terrain et limiter considérablement l'abattage d'arbres à haute tige;
  - La densité bâtie autorisée pour la zone « avant » est de 462,90m<sup>2</sup>, alors que la densité bâtie autorisée pour la zone « arrière » est de 390,25m<sup>2</sup>. La densité bâtie globale sur la parcelle est fixée à 853,15 m<sup>2</sup>. Le projet tel que présenté, présentant une surface bâtie hors sol de 809,00 m<sup>2</sup> est donc conforme au PPAS;
  - Cependant le projet reporte l'ensemble du potentiel bâtissable sur l'avant de la parcelle, ce qui génère un surplus de 346,10 m<sup>2</sup>, ce qui est très important. De cette même manière, la densité du nombre de logements est dépassée car la sous-zone avant présentant une surface de 1.543 m<sup>2</sup>, seuls 2 logements pourraient y être admis;

Considérant qu'il aurait mieux valu transformer avec légère augmentation de volume (moins de 20% cfr art. 6.0 du PPAS) la maison initiale comportant 3 logements, ce qui aurait assuré la pérennité de cette situation licite;

Considérant que le projet doit, en conséquence de ce qui précède, faire l'objet d'adaptations conséquentes quant au volume bâti, aux accès et abords ou encore aux installations techniques, afin d'en optimiser l'intégration dans son environnement immédiat;

Considérant que la demande telle que présentée ne répond pas au bon aménagement des lieux et que les modifications nécessaires à son intégration dans son environnement bâti et paysager sont telles qu'elles dépassent le cadre légal de l'article 191 du CoBAT.

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