

Séance du 05 mars 2025 / Zitting van 05 maart 2025

ORDRE DU JOUR/DAGORDE

- 1) 025/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.859-2024  
Situation : Rue de Percke 97  
(Rénover une maison unifamiliale pour la rendre moins énergivore et étendre la cuisine)
- 2) 023/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.743-2024  
Situation : Rue de l'Etoile 187  
(Mettre en conformité la construction d'une annexe en fond de parcelle, construire une annexe au rez-de-chaussée, construire 2 lucarnes en toiture, modifier la typologie architecturale en façade avant et réaménager la maison et ses combles)
- 3) 026/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.509-2024  
Situation : Avenue du Directoire 27  
(Mettre en conformité des transformations apportées à des baies de fenêtre)

---

Uniquement pour avis de la CC :

- 4) - Demande de permis d'urbanisme n°16-47.738-2024  
Situation : Avenue Winston Churchill 232-236  
(Isoler le pignon gauche d'un immeuble à appartements)
- 5) - Demande de permis d'urbanisme n°16-47.861-2024  
Situation : Avenue de l'Echevinage 1  
(Mettre en conformité la pose d'un portail d'une hauteur de 2,30m)

- 
- 6) 031/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.643-2024  
Situation : Chaussée d'Alsemberg 368-370  
(Mettre en conformité la fusion de l'appartement du 4<sup>ème</sup> étage et celui des combles (création d'un duplex deux chambres), construire une lucarne en façade arrière et aménager une terrasse sur la toiture plate)
  - 7) 030/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.852-2024  
Situation : Rue de la Mutualité 119  
(Mettre en conformité la prolongation d'une annexe au rez-de-chaussée d'un immeuble et isoler l'enveloppe extérieure de l'immeuble)
  - 8) 024/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.291-2023 (article 126/1)  
Situation : Chaussée d'Alsemberg 1207  
(Ajouter une annexe arrière au rez-de-chaussée, ajouter une annexe arrière au +1 et ajouter un chien assis dans la toiture (supprimer les annexes du rez-de-chaussée et du 1<sup>er</sup> étage, et modifier la typologie des logements en application de l'article 126/1 du CoBAT)
  - 9) 028/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.740-2024  
Situation : Rue Egide Van Ophem 132  
(Rénover et isoler par l'extérieur la toiture existante et construire une lucarne en façade arrière)
  - 10) 032/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.664-2024  
Situation : Avenue Brugmann 427A  
(Modifier la destination d'un logement (cabine de concierge), au rez-de-chaussée, de 54m<sup>2</sup> en cabinet médical (kinésithérapie))

- 11) 029/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.709-2024  
Situation : Avenue Albert Lancaster 73  
(Rénover et transformer une maison unifamiliale, construire une lucarne et une annexe, et modifier la typologie architecturale des façades visibles depuis l'espace public)
- 12) 027/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.574-2024  
Situation : Chaussée d'Alseberg 1140  
(Renouveler le permis 43891, dont le délai est dépassé afin de maintenir un écran digital de communication d'un visuel réduit de 8m<sup>2</sup>)
- Fin de séance/Einde zitting

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**Séance du 05/03/2025**  
**Objet n° 01**

**Dossier 16-47859-2024 - Enquête n°025/25**

**Situation : Rue de Percke 97**

**Objet : rénover une maison unifamiliale et étendre la cuisine**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47859-2024 introduite en date du 28/11/2024;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à rénover une maison unifamiliale et étendre la cuisine sur le bien sis rue de Percke 97;

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 du 10/06/1993 et s'y conforme;

Vu que la parcelle compte un arbre remarquable à l'avant. Il s'agit d'un tilleul inscrit à l'inventaire légal le 19 août 2024, cet arbre est le 24e plus gros de son espèce en Région de Bruxelles-Capitale ;

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
  - non-respect de l'article n°3 - implantation qui prescrit "§ 1. Du côté de la voie publique, la façade de la construction est implantée à l'alignement ou, le cas échéant, au front de bâtisse.", en ce que le projet prévoit une isolation en façade avant d'une maison jumelée, ce qui induit un débordement en façade avant de plus de 14cm;
  - non-respect de l'article n°6 - toiture qui prescrit " 2° ne pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës.", en ce que le projet prévoit une isolation en toiture d'une maison jumelée, ce qui induit une rehausse au niveau des faîtes de toiture;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 03/02/2025 au 17/02/2025 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 :**

28/11/2024 : dépôt de la demande;

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

03/02/2025 au 17/02/2025 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

05/03/2025 : 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 **favorable** du Service Technique de la Voirie sollicité en date du 24/01/2025 et émis le 27/02/2025;
- l'avis **favorable conditionnel** du Service de l'Environnement émis le 03/02/2025 :

Considérant que

- Le projet prévoit l'installation de 2 CEP de 10m<sup>3</sup> pour l'arrosage, les WC,...
- Il n'est pas fait mention de la gestion des trop-pleins des CEP;
- 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;

Avis favorable à condition de gérer les trop-pleins des CEP sur site via un infiltration paysagère (noues, fossés, mares,...)

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

#### **Nichoirs martinets**

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

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

#### **Nichoirs moineaux**

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

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

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

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est principalement résidentiel, bâti de villas de typologie à « 4 façades » sur des terrains relativement grands, implantées en recul des alignements des voiries;
- La parcelle concernée par la demande est située dans le tronçon compris entre l'avenue Blücher et l'avenue de la Pinède et accueille une maison 3 façades;
- La maison unifamiliale date de 1946 (PU n°16-13016-1946) et est jumelée à la maison n°99 construite simultanément;
- Ses façades sont en briques apparentes au rez-de-chaussée et en enduit blanc aux étages, les châssis sont en bois peint en bleu;
- La maison concernée par la demande, a fait l'objet d'une transformation en 1979 (PU n°16-28542-1979) qui concernait des agrandissements (garage en façade avant, véranda en partie latérale et lucarne en toiture) et des transformations intérieures;
- La teinte des châssis n'est pas renseignée sur les plans de 1946 mais est renseignée comme châssis en bois peint en blanc sur les plans de 1979;

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

- La suppression de la véranda;
- La construction d'une extension en façade latérale afin d'y inscrire la cuisine ouverte sur le séjour;
- La démolition de partie de murs porteurs au rez-de-chaussée;
- L'isolation des façades et de la toiture;
- Le remplacement des châssis par des châssis en bois de teinte naturelle;

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

- en matière de programme :
  - le projet améliore les qualités d'habitabilité de cette maison en offrant :
    - une cuisine ouverte sur le séjour et sur le jardin;
    - une pièce de vie plus spacieuse;
    - un meilleur confort thermique à l'ensemble par le remplacement des châssis par des châssis plus performants et par la mise en œuvre d'une isolation de l'enveloppe;
- en matière d'implantation et de gabarit :

- le projet ne déroge pas au PPAS. En effet, l'article 6. Construction existante qui précise : « *Volume : Les bâtiments existants peuvent faire l'objet de travaux de transformation à la condition que ceux-ci n'entraînent pas un accroissement supérieur à 20 % du volume bâti existant à la date du 02.10.1981 (AR PPA 48)* » en ce que le volume passe de 658m<sup>3</sup> à 710m<sup>3</sup> et est par conséquent inférieur à un accroissement de 20%;
- le projet se conforme donc en tous points au PPAS;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - aucune modification importante n'est prévue;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - la maison conserve son garage existant;
  - cependant, les plans font apparaître 2 emplacements de stationnement au pied de l'arbre remarquable, ce qui risque de porter atteinte à son système racinaire et ne peut dès lors de concevoir ;
- en matière d'aspects architecturaux et patrimoniaux :
  - le choix de placer des châssis en bois de teinte naturelle respecte la typologie de la maison qui date de 1946 et peut s'envisager;
  - cependant, les maisons étant jumelles, il semble que la maison n°99 a remplacé ses châssis par des châssis de teinte foncée sans autorisation; La teinte actuelle des châssis des voisins n'est dès lors pas à prendre en considération et la teinte désirée pour le n°97 peut s'envisager;
- en matière d'aspects environnementaux :
  - le projet devra intégrer les conditions émises par le Service de l'Environnement en matière de gestion des eaux et du placement de nichoirs;

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

En ce qui concerne le motif d'enquête pour les dérogations à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) et à l'art.3 du titre I du RRU (implantation de la construction - façade avant) :

- Le projet est conforme en tous points au PPAS. Cependant, le RRU est d'application. En effet, l'article 94 du CoBAT précise que « Les prescriptions des règlements régionaux et communaux en vigueur ne sont d'application sur le territoire couvert par un plan établi conformément au titre II ou par un permis de lotir que dans la mesure où elles ne sont pas contraires aux prescriptions réglementaires desdits plans ou dudit permis de lotir. ». Le RRU étant contraire au PPAS en ce qui concerne les alignements et les hauteurs de toiture, celui-ci s'applique sur ces points;
- L'isolation de l'ensemble de l'enveloppe est une démarche écologique à encourager;
- La façade avant conserve son aspect de par la mise en place d'une partie en briques et d'une partie enduite identique à la situation existante;
- Les dépassements n'occasionneront pas de nuisances en matière d'ensoleillement pour la propriété voisine;
- La différence au niveau du faîte sera probablement dans le futur rétablie le jour où le voisin isolera sa toiture;
- Les dérogations au RRU peuvent dès lors s'envisager,

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

- Supprimer les emplacements de stationnement à l'avant de la parcelle et y restituer des aménagements paysagers pérennes et de pleine terre ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que la rénovation énergétique de la maison est maintenue ;
- d'être accessoires en ce qu'elles visent les aménagements paysagers de la parcelle ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite, en ce que l'arbre remarquable à l'avant de la parcelle sera préservé ;

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 du CoBAT, avec octroi de dérogations au règlement régional d'urbanisme, articles 3 et 6 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 05/03/2025**  
**Objet n°02**

**Dossier 16-47743-2024 - Enquête n°023/25**

**Situation : Rue de l'Etoile 187**

**Objet : mettre en conformité la construction d'une annexe en fond de parcelle, construire une annexe au rez-de-chaussée, construire 2 lucarnes en toiture, modifier la typologie architecturale en façade avant et réaménager la maison et ses combles**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47743-2024 introduite en date du 11/09/2024;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité la construction d'une annexe en fond de parcelle, construire une annexe au rez-de-chaussée, construire 2 lucarnes en toiture, modifier la typologie architecturale en façade avant et réaménager la maison et ses combles, sur le bien sis rue de l'Etoile 187;

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

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
  - non-respect de l'article n°4 - §1.1° qui prescrit "Profondeur d'une construction mitoyenne", en ce que l'annexe en fond de parcelle dépasse 3/4 de la profondeur de la parcelle et ne respecte pas le RGB de 1948 et en ce que l'isolation au étages dépasse le voisin le plus profond;
  - non-respect de l'article n°6 - §1.2° qui prescrit "Toiture (hauteur)", en ce qu'au-delà de la profondeur maximale autorisée l'annexe en fond de parcelle dépasse la construction voisine la plus basse;
  - non-respect de l'article n°6 - §2 qui prescrit "Toiture (lucarnes)", en ce que les lucarnes dépassent de plus de 2 m le profil de la toiture;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 03/02/2025 au 17/02/2025 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

11/09/2024 : dépôt de la demande;

23/10/2024 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

22/11/2024 : réception des compléments;

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

03/02/2025 au 17/02/2025 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

05/03/2025 : séance publique de la Commission de concertation;

**MOTIVATION DE L'ACTE**

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est un quartier principalement résidentiel;
- Dans ce quartier, la rue de l'Etoile est une artère locale traversée par une ligne de tram. Elle présente la particularité d'être étroite;

- La parcelle sur laquelle porte la demande se compose d'une maison unifamiliale mitoyenne, d'un jardin et d'une construction en fond de parcelle. Le fond de jardin de la parcelle est délimité par le parking du centre de formation EFP. Le bien présente une infraction urbanistique en ce qu'un volume a été construit en fond de parcelle sans avoir fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme;
- La maison n°187 sur laquelle porte la demande est une maison unifamiliale mitoyenne. Elle présente une typologie de type « maison ouvrière » et a été construite en 1929 (PU n°16-4742-1929). Elle présente un gabarit R+2+T. La maison dispose d'annexes, dont certaines d'entre elles présentent une infraction urbanistique en ce qu'elles ont été érigées sans avoir fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme. La typologie architecturale de la maison se compose d'un parement en briques de ton rouge, de châssis en bois de teinte foncée, d'une porte en bois de ton noir, d'encadrement de baies en briques de ton jaune foncé, d'un soubassement en pierre bleue et d'une toiture à versants en tuiles de ton rouge. La typologie de la maison a été modifiée sans avoir fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme en ce que la division des châssis a été modifiée, et en ce qu'une lucarne a été supprimée;
- La maison de droite (n°185) est une maison unifamiliale qui présente les mêmes caractéristiques d'implantation, de gabarit et de typologie architecturale que la maison visée par la demande. Toutefois, elle dispose d'une loggia en façade avant s'étendant sur 2 niveaux. Elle présente également une extension au niveau du rez-de-chaussée moins profonde que l'extension de la maison visée par la demande;
- La maison de gauche (n°189) présente les mêmes caractéristiques d'implantation, de gabarit et de typologie architecturale que la maison visée par la demande;

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

- La démolition des annexes et la construction d'une nouvelle extension;
- La mise en conformité de la construction en fond de parcelle;
- Le réaménagement intérieur de la maison et la suppression d'une chambre;
- L'aménagement des combles en espace habitable;
- La construction de 2 lucarnes en façades avant et arrière couvertes d'un enduit de teinte blanche;
- La modification de la division des châssis et du dessin de la porte d'entrée;

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

- Le programme de l'habitation est modifié en ce qu'une chambre est supprimée et une 2 salles de bains sont aménagées;
- Le gabarit de la maison est un inchangé sauf au niveau des lucarnes;
- La typologie architecturale de la maison est modifiée par le changement de division de châssis, la construction de lucarnes et la modification de la porte d'entrée;
- Le couvert végétal de la parcelle (situation existante de droit) est réduit par la mise en conformité de la construction en fond de parcelle et par la construction d'une extension;

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

- Considérant que la maison fait partie d'un ensemble de constructions de type ouvrières apparaissant sur le permis d'urbanisme d'origine de 1929 (PU n°16-4742-1929);
- Considérant, que globalement, la maison a subi peu de transformation ce qui a permis de préserver ses qualités patrimoniales d'époque;
- Considérant que la maison présentait une infraction urbanistique notamment par rapport aux annexes;
- Considérant que le projet rationalise les annexes en en créant qu'une seule au rez-de-chaussée qui respecte les prescriptions du RRU;
- Considérant que cette extension permet d'augmenter le confort des espaces de vie dans la mesure où l'annexe accueille une cuisine de 23 m<sup>2</sup> s'ouvrant davantage sur le jardin;
- Considérant que l'aménagement des combles en espace habitable induit la construction de 2 lucarnes;
- Considérant que les lucarnes apportent un confort à cet espace de vie;
- Considérant que les lucarnes dérogent, toutefois, au prescrit du RRU en la matière et induise un impact important sur la typologie architecturale de la maison;
- Considérant que cet impact est renforcé par la mise en place d'un enduit de ton blanc qui tend à banaliser et rompre la typologie de cette construction ouvrière et plus globalement de l'ensemble de ces constructions ouvrières;
- Considérant que le projet isole la façade arrière et induit une dérogation à la profondeur mais qui se justifie au regard de la nécessité d'isoler les constructions à termes;
- Considérant que la parcelle se localise proche du centre de formation EFP dans la mesure où le fond de jardin est délimité par le parking de ce centre;



- Considérant qu'aucune information n'est donnée par rapport à la fonction de la construction en fond de parcelle;
- Considérant, qu'en séance de commission de concertation, le demandeur a précisé que la construction en fond de parcelle est un abri de jardin ;
- Considérant que la construction de ce volume a permis d'isoler la parcelle par rapport à ce parking et ainsi de préserver l'intimité du jardin;
- Considérant, toutefois, que les proportions de ce volume ne compensent pas la construction d'une annexe qui réduit les dimensions du jardin ;
- Considérant que la suppression des divisions des châssis entraîne une perte de qualité de la façade qui a su être préserver jusqu'à aujourd'hui;
- Considérant, toutefois, que la teinte des châssis prévue de ton foncé respecte l'esprit de l'architecture de l'époque que l'on retrouve sur le permis de 1929;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, relatif à l'application de l'article 126§11 du CoBAT :
  - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) et dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) :
    - la construction en fond de parcelle à mettre en conformité, bien que dérogatoire à la profondeur et à la hauteur s'implante en limite du parking du centre de formation et permet d'intimiser le jardin par rapport à ce parking sans trop impacter le jardin;
    - Toutefois, les proportions de l'abri en fond de parcelle sont trop importantes et ne compensent pas l'extension de la maison ;
  - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes) :
    - la lucarne en façade avant génère un impact important sur la typologie architecturale de cette construction ouvrière;
    - cette lucarne porte atteinte à la typologie architecturale de l'ensemble des constructions ouvrières ce qui n'est pas acceptable

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

- Supprimer la lucarne en façade avant;
- Reproduire la division de châssis de la situation de droit;
- Préciser la destination de la construction en fond de parcelle;
- Compenser l'augmentation de la profondeur de manière équivalente par la réduction de la superficie de l'abri de jardin

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que les options du projet sont conservées;
- d'être accessoires en ce qu'elles visent la lucarne en façade avant, les châssis et la construction en fond de parcelle;
- 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 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, articles n°4, n°6 (Toiture-lucarne) et n°6 (Toiture - hauteur) 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 05/03/2025**  
**Objet n°03**

**Dossier 16-47509-2024 - Enquête n°026/25**

**Situation : Avenue du Directoire 27**

**Objet : mettre en conformité des transformations apportées à des baies de fenêtre**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47509-2024 introduite en date du 10/04/2024;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité le changement d'une baie sur le bien sis avenue du Directoire 27;

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

Considérant que la demande se situe sur le lot n°9 du permis de lotir (PL) n°290, octroyé par le Collège des Bourgmestre et Echevins le 14/03/1980, 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 :

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogation suivante au permis de lotir n°290:
  - non-respect de l'article n°E qui prescrit "*Esthétique des constructions - les faces, les éléments extérieurs et les couvertures d'un groupe de constructions seront traités dans un même caractère architectural au moyen de mêmes matériaux et seront harmonisés au cadre environnant. Toutes les faces les faces seront obligatoirement exécutées dans un même matériau de parement. Elles seront par groupe en briques à peindre en teintes claires harmonisées ou en briques de parement de teinte claire, la première autorisation de bâtir détermine le choix. Les matériaux de parement sont la brique rugueuse, la pierre de taille, les moellons, à l'exclusion de tout matériau de nature à rompre l'unité des constructions ou le caractère général de l'endroit. Les toitures sont couvertes de tuiles ou ardoises naturelles ou artificielles de même format et coloration que les premières*", en ce que la façade latérale a été recouverte de crépi de teinte grise en partie supérieure;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 03/02/2025 au 17/02/2025 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

10/04/2024 : dépôt de la demande;

13/05/2024 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

20/05/2024 : réception des compléments;

04/07/2024 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

19/12/2024 : réception des compléments;

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

03/02/2025 au 17/02/2025 inclus : Mesures Particulières de Publicité relatives à la demande telle qu'introduite;

05/03/2025 : 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 résidentiel, essentiellement jumelé du côté pair et groupé du côté impair, construit en retrait par rapport à l'alignement;
- Dans ce quartier, l'avenue du Directoire est une artère à sens unique et ascendante vers l'intérieur d'îlot. Elle prend naissance à la Vieille rue du Moulin;

- La parcelle cadastrée Section B, n°490B25, sur laquelle porte la demande se situe au niveau du rondpoint de la rue. Elle présente une superficie de 313m<sup>2</sup> et une orientation nord-est côté rue et sud-ouest côté jardin;
- La maison n°27 sur laquelle porte la demande présente :
  - Une typologie trois façades et un style moderne;
  - Un gabarit R + 2 + toiture à versants;
  - Des façades composées d'un revêtement en briques (brun clair), de châssis ton foncés et d'une corniche peu saillante recouverte d'ardoise ton clair;
- Historique :
  - Cette maison a été construite suite à l'octroi du permis d'urbanisme 16-29087-1983. Les plans introduits présentent un projet comme suit :
    - En terme de parcelle, le terrain présente une déclivité ascendante vers le fond de parcelle. De ce fait le niveau du jardin se situe au premier étage;
    - En terme d'implantation :
      - Une maison en retrait de 3,00m par rapport à l'alignement et de 3,50m par rapport à la limite mitoyenne de gauche;
      - Une profondeur totale de 11,00m au niveau du sous-sol et de 9,00m à partir du niveau du rez-de-chaussée;
    - En terme d'aménagement intérieur :
      - Le rez-de-chaussée est aménagé en garage, caves et hall d'entrée;
      - Le premier étage contient les espaces de vie;
      - Le second étage contient les espaces de nuit (une suite, deux chambres secondaire et une salle de bain);
      - Le grenier n'est pas aménagé;
    - En terme d'esthétique :
      - La toiture est recouverte par des ardoises ton anthracite ainsi que la corniche;
      - Une verrière de profil en acier est placée sur le versant arrière de la maison;
      - Les façades sont en briques de terre cuite ton clair;
      - Les menuiseries sont en bois ton ébène;
      - La zone de recul est minéralisée par une allée carrossable et piétonne de 5,10m de largeur;
  - Cette maison fait partie d'un ensemble de 3 maisons groupées, présentant le même style;
  - Le bâti environnant se caractérise par des constructions au style homogène, présentant un gabarit variant entre un R+1+T et un R+2+T, des façades en briques et des menuiseries ton foncé;
  - La maison de gauche (n°25) présente un gabarit similaire à la maison faisant l'objet de la demande mais sa toiture est plus basse; elle présente aujourd'hui des menuiseries ton bleu foncé et des portes de garage en aluminium sans avoir obtenu un permis d'urbanisme au préalable;

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

- Mettre en conformité :
  - le changement de la forme d'une baie et de sa fenêtre dans la façade latérale gauche;
  - le changement d'utilisation du grenier en bureau;
  - le changement de couleur de la menuiserie (depuis au moins 2009);

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

- Cette demande de permis d'urbanisme concerne principalement les modifications esthétiques;
- En effet, les plans introduits ne concernent que la façade latérale gauche qui, en situation de droit, présentait une fenêtre éclairant le niveau du grenier, composée de 4 ouvrants triangulaires, séparés par un montant et une traverse épaisse;
- Cette fenêtre a été remplacée en 2018 par une autre fenêtre de forme rectangulaire à cause d'infiltration d'eaux dans le grenier;
- Selon la note explicative, cette modification se justifie par :
  - *La forme en pointe des châssis accentue le phénomène de concentration de l'eau au pied de la colonne en béton, le choix se porte sur des châssis de forme rectangulaire;*
  - *La forme de la nouvelle baie permet une meilleure isolation de la partie supérieure de la façade au moyen de la pose d'un isolant en polystyrène de 10 cm d'épaisseur côté extérieur et d'une isolation intérieure recouverte d'OSB;*
  - *Cette solution permet également de limiter le pont thermique de la colonne en béton par la pose d'un panneau alu isolé;*

- Cette nouvelle forme de baie permet également d'envisager la pose d'une isolation intérieure supplémentaire pour la toiture;
- Cette transformation de baie correspond au type de baie que l'on retrouve au pignon du numéro 23 faisant partie du même bloc de maisons;
- Le choix d'un cimentage de couleur grise pour la partie supérieure de la baie s'inspire des éléments cimentés présents dans les façades du numéro 29, maison voisine;
- Le choix d'un châssis alu gris foncé s'inscrit dans la continuité du changement effectué au numéro 25;
- Par ailleurs, les changements effectués restent peu visibles depuis l'espace public;
- De plus, elle permet l'aménagement d'un bureau sur une partie des combles;
- La corniche présente aujourd'hui une teinte claire due au délabrement des ardoises;
- Les châssis en bois, ton ébène et les portes situées en façade avant ont été peints en noir sans une demande préalable de permis;

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

- Le placement de la fenêtre rectangulaire sur la façade latérale gauche n'a pas engendré de modifications structurelles;
- En effet, le montant et la traverse épaisse ont été conservés. Les 2 ouvrants supérieurs de la fenêtre ont été obstrués avec de l'isolant et cimentés. Les 2 ouvrants inférieurs ont été agrandis par un abaissement d'allège, transformant ainsi les 2 ouvrants triangulaires en 2 ouvrants carrés;
- De ce fait, l'intervention d'un architecte n'est pas nécessaire;

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

- en matière de programme :
  - Le changement d'utilisation d'une partie du grenier peut s'envisager en ce qu'aujourd'hui, suite à la pandémie du COVID, un espace dédié au travail à domicile est nécessaire;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
  - La couleur noire des menuiseries (châssis et portes) situées en façade avant peut s'envisager au regard de la couleur déjà foncée de celle-ci en situation de droit (menuiserie bois ton ébène dans le permis d'origine); de plus, considérant le style moderne de la maison, cette teinte s'intègre harmonieusement à l'ensemble des trois maisons;

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

**En ce qui concerne le motif d'enquête pour la dérogation au permis de lotir n°290 :**

- Cet article impose que les façades soient traitées avec le même matériau. Or, suite à obstruction de la fenêtre un cimentage a été placé sur la façade latérale, ce qui déroge à cet article;
- Toutefois considérant que la maison n°23 présente une fenêtre similaire, que cette façade est peu visible depuis l'espace public et que cette modification ne porte pas atteinte au style et à l'ensemble que forment les trois maisons, cette dérogation peut s'envisager;

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

**Avis FAVORABLE unanime** de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7 du CoBAT, avec octroi de dérogation au permis de lotir, article n°E

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**Séance du 05/03/2025**  
**Objet n°04**

**Dossier 16-47738-2024 - Avis de la Commission de concertation**  
**Situation : Avenue Winston Churchill 232 - 236**  
**Objet : isoler le pignon gauche d'un immeuble à appartements**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47738-2024 introduite en date du 06/09/2024;  
Vu que la demande telle qu'introduite vise à isoler le pignon gauche d'un immeuble à appartements sur le bien sis avenue Winston Churchill 232 - 236;  
Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en espace structurant, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), zone d'habitation;  
Le bien est repris dans la zone de protection du bien classé dénommé « Villa Puy Fleuri et concergerie » par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale le 21/06/2022;

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

- application de la prescription particulière n°21 du PRAS, portant sur la ZICHEE; motifs inhérents à la protection du patrimoine :
- application de l'article 237§1er du CoBAT demande portant sur un bien situé zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci);

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

06/09/2024 : dépôt de la demande;  
14/10/2024 : accusé de réception d'un dossier incomplet;  
12/12/2024 : réception des compléments;  
29/01/2025 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU et des instances à consulter dans le cadre de la procédure : la CRMS;  
05/03/2025 : 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 **favorable** du Service Technique de la Voirie sollicité en date du 29/01/2025 et émis le 27/02/2025;
- l'avis **favorable conditionnel** du Service de l'Environnement émis le 04/11/2024 :  
*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 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;

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

- L'avis de la CRMS sollicité en date du 27/01/2025 et émis le 21/02/2025 :

##### **« Avis**

*Sur le plan patrimonial, l'isolation du pignon n'aura pas d'incidences négatives sur les perspectives vers ou depuis la villa classée implantée sur la parcelle voisine, à condition que l'intervention s'intègre harmonieusement au paysage urbain. La CRMS propose donc d'opter pour une finition de teinte neutre (beige, gris clair, couleur ciment) en adéquation avec le statut du pignon latéral.*

*Le raccord entre le complexe isolant et la façade avant devra faire l'objet d'un traitement soigné permettant de minimiser l'impact visuel de la surépaisseur. Cet aspect reste à préciser. »;*

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 27/01/2025;

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

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

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est un quartier principalement résidentiel;
- Dans ce quartier, l'avenue Winston Churchill est un axe structurant important encadré de part et d'autre par des zones de recul végétalisées et divisées par une bande centrale sur laquelle passe des lignes de tram;
- L'immeuble n°232-236 sur lequel porte la demande est un immeuble de logement situé à côté du bien classé « Villa Puy Fleuri et conciergerie ». Il s'agit d'un immeuble implanté en mitoyenneté avec une voirie d'accès privé menant au bien classé. Sa typologie architecturale se compose d'un parement en pierre blanche reconstituée et de châssis de teinte claire. L'immeuble présente une façade pignon couverte d'ardoises artificielles;
- La maison de gauche (n°226) est une construction classée de type villa. Elle bénéficie d'une voirie d'accès latérale longeant l'immeuble visée par la demande. Cet accès se compose d'une bande végétale le long de la façade pignon faisant l'objet de la demande et d'une voirie en pavée;

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

- L'isolation de la façade pignon;

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

- La typologie de la façade pignon est modifiée par la mise en place d'une isolation de 16 cm revêtue d'un bardage en Eternit dont la teinte n'est pas précisée ;

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

- Considérant que l'isolation du pignon se justifie dans la mesure où il ne s'agit pas d'une façade « en attente » et qui engendre des déperditions thermiques;
- Considérant, en effet, que cette façade est longée par une voie d'accès permettant de desservir des constructions en intérieur d'ilot ce qui induit que cette partie de parcelle n'a pas vocation à être bâtie;
- Considérant également que l'épaisseur de cette isolation (16 cm) n'impacte pas l'assiette de cette voie d'accès;
- Considérant que l'avis de la CRMS ne s'oppose pas à la mise en place d'une isolation sur ce pignon;
- Considérant, toutefois, que la teinte du bardage n'est pas précisée alors que celle-ci a une incidence directe sur l'aspect du bâtiment et sur les vues vers et depuis le bien classé;
- Considérant que l'avis de la CRMS tend à demander une teinte claire se rapprochant davantage de la tonalité de l'avenue;
- Considérant que la finition du raccord entre le complexe d'isolant et la façade avant n'est pas précisée ce qui ne peut être accepté;
- Considérant qu'il s'agit d'un pignon visible depuis l'espace public et que l'absence de définition de la teinte et l'absence de finition au niveau de la façade avant doivent être précisées ;

**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 la prescription particulière 21 du PRAS (modification visible depuis les espaces publics), et à l'application de l'art. 237 du CoBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci)) :
  - Si l'isolation du pignon de cet immeuble présente peu d'impact en termes d'emprise au sol, le choix de la teinte aura un impact sur les qualités patrimoniales de l'immeuble et sur les perspectives vers et depuis la villa classée;
  - De plus, l'absence de finition au niveau du raccord du complexe d'isolant et de la façade avant ne peut s'envisager dans le mesure où ce raccord est fortement visible depuis l'axe structurant qu'est l'avenue Winston Churchill;

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

- Prévoir une teinte beige pour le bardage du pignon;
- Prévoir une finition reprenant le même type de bardage (couleur et matériaux);

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce qu'isolation du pignon n'est pas remise en cause;
- d'être accessoires en ce qu'elle vise la teinte du bardage;

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

**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, 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 05/03/2025**  
**Objet n°05**

**Dossier 16-47861-2024 - Avis de la Commission de concertation**

**Situation : Avenue de l'Echevinage 1**

**Objet : mettre en conformité la pose d'un portail d'une hauteur de 2,30m**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47861-2024 introduite en date du 28/11/2024;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité la pose d'un portail d'une hauteur de 2,30m sur le bien sis avenue de l'Echevinage 1;

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

Vu que le bien est situé à moins de 20 mètres de la Maison Philippe Dotremont, sise au n°3, avenue de l'Echevinage classée en date du 19/04/1977, sans périmètre de protection;

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

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

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

28/11/2024 : dépôt de la demande;

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

05/03/2025 : séance de la Commission de concertation;

**CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES**

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

- l'avis du Service Technique de la Voirie sollicité en date du 03/02/2025 et sera rendu en cours de procédure;

**MOTIVATION DE L'ACTE**

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

- La rue est composée de constructions de typologies et d'architectures différentes (immeuble à appartements multiples, maisons de rapport, maisons unifamiliales);
- Cette rue est à sens unique depuis le croisement entre l'avenue de Fré et l'avenue de Boetendael jusqu'à l'avenue Brugmann;
- Dans un environnement proche, entre l'avenue de Fré et l'avenue Brugmann, de nombreuses maisons comportent des caractéristiques patrimoniales préservées, à l'instar de la Maison Philippe Dotremont, située 3, avenue de l'Echevinage et classée fin des années 1970;
- A proximité, au sein de cette avenue, du côté impair, seul le n°15 comporte un portail d'une hauteur d'environ 1,50m, en fer forgé blanc et dont la typologie correspond à la maison ancienne;
- L'immeuble sur lequel porte la demande a été érigé suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-24277-1965 pour la démolition de deux maisons et la construction d'un immeuble à appartements;
- Cet immeuble comporte deux entrées, l'une avenue Brugmann n°424-426 et l'autre au 1 avenue de l'Echevinage;
- Le portail infractionnel, a été posé du côté de l'avenue de l'Echevinage, à l'alignement, du bout de la haie à la limite de parcelle de gauche;
- Les façades ont également été isolées et les gardes corps en barreaudages verticaux métallique de ton gris, de l'entrée et des terrasses, ont été remplacés par des ferronneries contemporaine, suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-38577-2008;

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



- La mise en conformité d'un portail métallique en acier laqué blanc, placé à l'alignement, avec deux parties fixes, et une partie ouvrante de 4,78m, et d'un développé total de 13,03m et hauteur de 2,30m;

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

- La demande porte uniquement sur la pose du portail à l'alignement, du côté de la rue de l'Echevinage;
- Bien que garantissant une perméabilité visuelle d'au moins 50%, la hauteur du portail, autant que la fermeture de l'accès vers la parcelle, dans le sens de circulation de la rue, en ne maintenant que la sortie dans le sens de circulation de la rue, suscite quelques objections;
- D'une part, par rapport à la zone ZICHEE du PRAS et de la proximité d'un bien classé et ce, suite à une modification significative de la typologie de l'immeuble, couplé avec l'isolation des façades en 2008;
- D'autre part, la hauteur généralement acceptable est d'1,60m, afin de garantir davantage de dégagements visuels mais également la pertinence de la suppression de l'accès en ne maintenant que la sortie, comportant une manœuvre plus compliquée pour accéder au site, en raison du sens unique de la rue et de la courbure de l'accès, dirigé pour une sortie aisée et ergonomique des véhicules;

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

- application de la prescription particulière 21 du PRAS (modification visible depuis les espaces publics) :
  - La rue de l'Echevinage, entre l'avenue de Fré et l'avenue Brugmann, est située en ZICHEE et le coin de la parcelle visée par la demande, à moins de 20m d'un immeuble classé;
  - Le permis d'urbanisme de 2008, a déjà participé à l'appauvrissement de la typologie originelle du bâtiment datant des années 1960, en y apportant une touche plus contemporaine avec un enduit sur isolant de teinte claire, sans marquage de l'ancien calepinage, et la suppression des barreaudages typiques par des garde-corps plus contemporains et qui aujourd'hui ne correspondent plus aux normes de la CSTC, en ce qui concerne la hauteur et l'utilisation de barreaux horizontaux;
  - Par rapport au contexte bâti environnant, comportant de nombreuses maisons et immeubles inscrits à l'inventaire et dont quelques rares parcelles comportent des portails, d'hauteurs entre 80cm et 1,50m, de typologie identique à la maison, souvent en fer forgé de ton blanc ou en bois naturel ou peint en tons clairs, la typologie et la hauteur du portail, sont peu cohérents et surtout au sein d'une voirie en ZICHEE du PRAS, privilégiant volontairement la préservation du patrimoine et des typologies cohérentes au sein d'un micro-quartier;
  - Bien qu'un portail puisse être envisagé, considérant que ce dernier n'est pas totalement anodin au sein de la totalité de la voirie, cependant, celui-ci devra respecter la typologie des années 1960, encore maintenues, au niveau de l'auvent d'entrée, des rampes d'escalier au niveau des entrées et des menuiseries à ce niveau;
  - Par ailleurs, la hauteur doit également être reconsidérée, afin de limiter les barrières visuelles et le sentiment d'oppression;

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

- Conserver la possibilité d'accès autant pour les entrées que pour les sorties afin de garantir des manœuvres aisées;
- Proposer une typologie de portail se référant aux années 1960 et cohérente avec le niveau du rez-de-chaussée de l'immeuble, et de la même teinte que les châssis ;
- Limiter la hauteur à 1,60m en maintenant une proportion de vide perméable à la vue d'au moins 50%;

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 d'accès et typologies;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le maintien de la typologie doit être garanti et en ce que la sécurité des usagers de l'espace public autant que les habitants de l'immeubles doit être davantage étudiée;

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 du CoBAT, 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 05/03/2025**  
**Objet n°06**

**Dossier 16-47643-2024 - Enquête n°031/25**

**Situation : Chaussée d'Alseberg 368-370**

**Objet : créer un duplex deux chambres s'entendant du 4<sup>ème</sup> étage au 5<sup>ème</sup> étage, construire une lucarne en façade arrière et aménager une terrasse sur la toiture plate**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47643-2024 introduite le 07/01/2024;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à créer un duplex deux chambres s'entendant du 4<sup>ème</sup> étage au 5<sup>ème</sup> étage, construire une lucarne en façade arrière et aménager une terrasse sur la toiture plate sur le bien sis chaussée d'Alseberg 368-370;

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

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

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

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 §1.2° qui prescrit "Profondeur d'une construction mitoyenne", en ce que la rehausse du mur mitoyen dépasse de plus de 3 m le voisin le moins profond;
  - non-respect de l'article n°6 §1.2° qui prescrit "Toiture - hauteur", en ce que la rehausse du mur mitoyen dépasse la construction voisine la plus basse;
  - non-respect de l'article n°6 §1.2° qui prescrit "Toiture - lucarne", en ce que la lucarne dépasse de plus de 2 m le profil de la toiture;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 03/02/2025 au 17/02/2025 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 :**

01/07/2024 : dépôt de la demande;

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

10/12/2024: réception des compléments;

24/01/2025 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;

03/02/2025 au 17/02/2025 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

05/03/2025 : séance publique de la Commission de concertation;

**CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES**

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 24/01/2025 et émis le 14/02/2025 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 mixte de fonctions;

- Dans ce quartier, la chaussée d'Alseberg est un axe structurant cadré par des fronts bâtis continus;
- L'immeuble n°368-370 sur lequel porte la demande forme un ensemble architectural et se compose de 9 logements aux étages et de 2 commerces au rez-de-chaussée. La situation de droit du bien fait état de 10 logements dont 1 loge du concierge qui ne s'apparente pas à un logement. La situation de fait présente 2 logements supplémentaires au niveau R+5 ce qui représente une infraction urbanistique dans la mesure où en situation de droit, le R+5 n'accueille pas de logements. L'immeuble présente un gabarit R+4+Toit à la Mansart. Sa typologie architecturale se compose de loggias, d'un parement en brique de ton rouge, de châssis en bois de ton vert aux étages, d'ornementations, de bandeaux en pierre blanche et de balcons en façades avant et arrière;
- L'immeuble de droite (n°374) est un immeuble de logements accueillant un commerce au rez-de-chaussée. Sa typologie architecturale se compose d'un parement en brique rouge, de pierre blanche, d'un rez-de-chaussée en brique peint en gris et d'ornementations;
- L'immeuble de gauche (n°366) est un immeuble de logements présentant un gabarit R+3. Sa typologie architecturale se compose d'un parement en brique de ton brun, de châssis blanc et de pierre grise;

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

- L'aménagement d'un duplex 2 chambres s'entendant du R+4 au R+5;
- Le réaménagement intérieur du logement du R+4;
- L'aménagement d'une terrasse sur la partie de la toiture plate;
- La construction d'une lucarne en façade arrière;

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

- Le programme de l'immeuble est modifié en ce qu'un duplex 2 chambres est créé;
- Le gabarit de l'immeuble est inchangé;
- La typologie architecturale de l'immeuble est modifiée en ce que les vitrines du rez-de-chaussée ont été modifiées sans avoir fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme;

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

- Considérant que l'immeuble visé par la demande se situe le long d'un axe structurant;
- Considérant que le quartier dans lequel se situe le projet est mixte de fonctions et est proche de transports en commun;
- Considérant que le projet augmente la mixité en sein de l'immeuble ce qui est cohérent par rapport au contexte urbain dans lequel l'immeuble se situe;
- Considérant que l'immeuble présente un étage sous-comble aux proportions généreuses;
- Considérant que la situation de fait présente une infraction urbanistique par la création d'un logement de petites dimensions au niveau de l'étage sous-comble;
- Considérant que le projet améliore la situation par la fusion du logement infractionnel au logement du 4<sup>ème</sup> étage ce qui permet de créer un duplex répondant aux normes minimales d'habitabilité;
- Considérant que la création d'une lucarne en façade arrière ne porte pas atteinte à la typologie architecturale de l'immeuble;
- Considérant que cette lucarne augmente significativement le confort du 5<sup>ème</sup> étage qui abrite le séjour du duplex;
- Considérant que la création de cette lucarne permet de connecter le séjour à un espace extérieur ce qui est judicieux;
- Considérant que le projet prévoit l'aménagement d'une terrasse d'environ 33 m<sup>2</sup> sur la totalité de la surface de la toiture plate et entraîne le rehaussement du mur mitoyen;
- Considérant que cette nouvelle terrasse bien qu'elle soit judicieuse pour un duplex 2 chambres, entraîne un important effet mirador et des dérogations au Titre I du RRU par le rehaussement du mur mitoyen;
- Considérant qu'au regard de ces aspects, la terrasse telle que proposée n'est pas acceptable;
- Considérant que les vitrines du rez-de-chaussée ont été modifiées sans avoir fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme;
- Considérant que les modifications de la façade au rez-de-chaussée sont regrettables mais que la demande ne porte pas sur la mise en conformité de ces travaux;
- Considérant qu'un volume technique sur la toiture existe et sert de rangement,
- Considérant que ce volume semble remonter à l'époque de construction de l'immeuble et qu'il ne porte pas atteinte à la toiture plate de l'immeuble ;

**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 modification du logement du 4<sup>ème</sup> étage par la création d'un duplex est cohérente par rapport au contexte urbain (proche de transports en commun et de commodités commerciales);
- la dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes) :
  - la création d'une lucarne en façade arrière n'est pas de nature à porter atteinte à la typologie architecturale de l'immeuble dans la mesure où elle n'est pas visible depuis l'espace public;
  - la lucarne permet d'augmenter le confort du séjour du 5<sup>ème</sup> étage ce qui répond au bon aménagement des lieux;
- la dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) et dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) :
  - la rehausse du mur mitoyen entraînée par l'aménagement d'une surface importante de terrasse ne peut pas s'envisager car elle augmente l'impact visuel du mur mitoyen aveugle par rapport aux constructions voisines;

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

- Réduire les dimensions de la terrasse de telle sorte à avoir 1,90 m de retrait par rapport à la limite mitoyenne avec le voisin n°366 et à avoir un retrait d'1,50 m par rapport à la limite arrière du bâtiment tout en permettant un accès limité au volume technique;
- Supprimer la rehausse de mur mitoyen du côté du voisin n°366;
- Mettre en évidence la partie de façade à rue visée par la demande et griser la partie de cette façade ne faisant pas partie de la demande;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que la création d'un duplex est acceptable;
- d'être accessoires en ce qu'elles visent la terrasse et la rehausse;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite;
- de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que la rehausse de mur mitoyen n'est pas acceptable;

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 du CoBAT, avec octroi de dérogations au règlement régional d'urbanisme, article n°6 (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 05/03/2025**  
**Objet n°07**

**Dossier 16-47852-2024 - Enquête n°030/25**

**Situation : Rue de la Mutualité 119**

**Objet : mettre en conformité la prolongation d'une annexe au rez-de-chaussée d'un immeuble et isoler l'enveloppe extérieure de l'immeuble**

**AVIS**

**La Commission de Concertation décide de reporter son avis à la séance du 19/03/2025 dans le but de permettre une analyse juridique complémentaire.**

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**Séance du 05/03/2025**  
**Objet n°08**

**Dossier 16-47291-2023 - Enquête n°024/25**

**Situation : Chaussée d'Alseberg 1207**

**Objet : transformer et étendre un immeuble de 3 entités de logement, aménager une annexe arrière au rez-de-chaussée, aménager une annexe arrière au premier étage et ajouter un chien assis dans la toiture - modification de la demande en application de l'article 126/1 du CoBAT : supprimer les annexes du rez-de-chaussée et du 1<sup>er</sup> étage, et modifier la typologie des logements**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47291-2023 introduite en date du 15/11/2023, modifiée (documents indicés A et datés du 03/01/2024) le 04/12/2024 en application de l'article 126/1 §6 du CoBAT (ordonnance du 30/11/2017);

transformer et étendre un immeuble de 3 entités de logement, aménager une annexe arrière au rez-de-chaussée, aménager une annexe arrière au premier étage et ajouter un chien assis dans la toiture - modification de la demande en application de l'article 126/1 du CoBAT : supprimer les annexes du rez-de-chaussée et du 1<sup>er</sup> étage, et modifier la typologie des logements sur le bien sis chaussée d'Alseberg 1207;

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

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

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

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 03/02/2025 au 17/02/2025 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

Vu les dérogations au Titre II du RRU :

- o Non-respect de l'article 4 qui prescrit « hauteur sous-plafond » en ce que le projet prévoit une hauteur de 2,39 m dans le séjour du 2<sup>ème</sup> étage;
- o Non-respect de l'article 17 qui prescrit « local pour véhicule deux-roues et voitures d'enfants » en ce que le projet ne prévoit aucun local vélos
- o Non-respect de l'article 18 qui prescrit « local pour le rangement du matériel de nettoyage » en ce que le projet ne prévoit pas de locaux communs;

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

15/11/2023 : dépôt de la demande;

11/03/2024 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;

Du 19/03/2024 au 02/04/2024 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

24/04/2024 : séance publique de la Commission de concertation, et avis défavorable unanime émis en présence du représentant du Fonctionnaire Délégué;

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

**« IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

*Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47291-2023 introduite, en date du 15/11/2023 ;*

*Vu que la demande telle qu'introduite vise à ajouter une annexe arrière au rez-de-chaussée, ajouter une annexe arrière au +1, ajouter un chien-assis dans la toiture sur le bien sis Chaussée d'Alseberg 1207 ;*

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

## **MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

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

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
  - non-respect de l'article n°4 - Profondeur qui prescrit " 2° a) lorsque les deux terrains voisins sont bâtis, la construction : - ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde ; - ne dépasse pas de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde. Une profondeur supérieure à 3 mètres peut être autorisée dans la mesure où un retrait latéral de 3 mètres au moins est respecté. Les mesures sont prises perpendiculairement à l'élément de référence.", en ce que l'extension dépasse la construction la moins profonde plus de 3m ;
  - non-respect de l'article n°6 - Lucarne qui prescrit " § 2. Le profil de la toiture visé au § 1 peut être dépassé de 2 mètres maximum pour permettre la construction de lucarnes. La largeur totale des lucarnes ne peut dépasser les 2/3 de la largeur de la façade.", en ce que le profil de la toiture dépasse de plus de 2m ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 19/03/2024 au 02/04/2024 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- perte de lumière naturelle ;
- appuis du nouveau mur sur le mur mitoyen ;
- rehausse du mur mitoyen de 1,65m ;
- limiter la profondeur de l'extension située au rez-de-chaussée ;
- l'extension située au premier étage porte atteinte à l'intimité ;
- ne pas accepter les demandes de dérogations ;
- isolation par l'intérieur, afin de ne pas empiéter sur la zone commune (mur mitoyen)
- les extensions portent atteinte à la vie privée ;

**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 Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant que la demande déroge également aux articles 4 et 10 du Titre II du règlement régional d'urbanisme, ces dérogations n'étant pas soumises aux mesures particulières de publicité;

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

Suppléments de délais : /

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

15/11/2023 : dépôt de la demande;

11/03/2024 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU ;

Du 19/03/2024 au 02/04/2024 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

24/04/2024 : séance publique de la Commission de concertation;

**CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES**

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 11/03/2024 ;

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 apparaître ce qui suit :**

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat construit en ordre fermé et implanté à l'alignement ;
- Dans ce quartier, la chaussée d'Alseberg est une artère desservie par le tram 51 de la STIB. Elle est bordée par des constructions présentant un programme mixte, comprenant des entreprises, équipements et commerces ;
- La parcelle cadastrée Section G, n°411A2, sur laquelle porte la demande se situe proche de l'angle que forme la chaussée avec la rue Zandbeek et la rue de Calvoet. De ce fait, la parcelle est traversant en ce qu'elle présente une façade à l'alignement de la rue Zandbeek et de la Chaussée d'Alseberg ;
- La maison mitoyenne n°1207 sur laquelle porte la demande présente un gabarit R + 1 + toiture à versants. Elle présente une façade en briques, le long de l'alignement de la chaussée d'Alseberg. Un mur de clôture en briques peint en blanc est érigé le long de la rue Zandbeek et présente des portes en bois permettant d'accéder au jardin de la maison ;
- La date de la construction de la maison est inconnue de nos services en ce que nous ne disposons d'aucune archive ;
- Cependant le permis d'urbanisme 16-12051-1941 a autorisé la construction d'une toilette au niveau du premier en façade arrière ; toutefois, nous ne disposons pas des plans de façade ni des étages ;
- Un courriel a été envoyé le 01/08/2022 à notre service concernant la division de la maison en trois unités d'appartement ; la réponse suivante (16/169/2022) a été envoyée :
  - Nous accusons réception de votre courriel du 01/08/2022 relatif au bien sis chaussée d'Alseberg, 1207 à 1180 Uccle.
  - Nous ne pouvons vous confirmer la division du bien en objet. En effet, ni le seul permis d'urbanisme en archive au service de l'urbanisme, ni les domiciliations au fichier du service de la population de l'administration communale d'Uccle et du Registre national ne nous permettent de statuer sur la division.
  - Si vous souhaitez que nous validions la division du bien, il faudrait nous procurer des documents complémentaires, en l'occurrence au moins un historique des compteurs de chez Sibelga ainsi que des plans (de géomètre ou d'architecte) de l'immeuble.
- En 2023, une seconde demande a été envoyée par courriel le 29/03/2023 concernant toujours la division de la maison en trois unités de logement ; le courrier (16/51/2023) a été envoyé le 29/03/2023 autorisant la division de la maison :



- Nous avons bien reçu vos documents déposés au guichet du service de l'urbanisme le 29/03/2023 et relatifs au bien sis chaussée d'Alseberg, 1207 à 1180 Uccle.
- Il ressort de notre analyse des documents susmentionnés (historique des compteurs de Sibelga et métrage général du bien (dimensions, superficies et hauteur sous plafond) et photos significatives du bien), que ce dernier est valablement divisé en 3 entités de logement (3 appartements).
- Cette division est effet antérieure au 01/12/1993, date avant laquelle la modification du nombre de logements n'était pas soumise à la délivrance préalable d'un permis d'urbanisme d'une part, et répond aux prescrit du Titre 1er du Règlement Régional d'Urbanisme «Caractéristiques des constructions et de leurs abords» d'autre part.
- Le bâti environnant se caractérise par des constructions hétéroclites et mitoyennes avec majoritairement une façade en briques le long de la chaussée d'Alseberg ;
- La maison voisine de droite (n°1205) présente une façade étroite en briques et un gabarit moins haut que la maison faisant l'objet de la demande ;
- La maison voisine de gauche (n°1209) présente un gabarit similaire à la maison faisant l'objet de la demande, toutefois avec une façade avant plus étroite et une lucarne aménagée également en façade avant ; cette maison présente trois extensions construites en façade arrière et une lucarne aménagée également en façade arrière ;

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

- Les plans de la situation existante nous donnent les informations suivantes :
  - La maison se compose de deux pièces en enfilade avec une annexe et un auvent aménagés en façade arrière au niveau du rez-de-chaussée ;
  - La circulation de la maison ainsi que le hall d'entrée se situent le long de la limite mitoyenne de gauche, en façade arrière ;
  - Le rez-de-chaussée est aménagé en un hall et en un appartement à une chambre. Cet appartement présente une chambre en façade avant, un séjour en façade arrière et une cuisine, une salle de bain et une toilette dans l'annexe. La cuisine est ouverte sur une terrasse couverte par l'auvent ;
  - Le premier étage présente une petite annexe contenant une toilette le long de la limite mitoyenne de gauche. Cet étage est aménagé en un appartement à une chambre où le séjour, la cuisine et la salle de bain se situent en façade avant et la chambre se situe en façade arrière ;
  - Le second étage (2,39m sous plafond) et les combles sont aménagés en un duplex à une chambre où les espaces de vie se situent au 2<sup>ème</sup> étage et la chambre et la salle de bain se situent sous les combles ;
- Cette demande de permis d'urbanisme prévoit :
  - la construction d'une annexe au niveau du rez-de-chaussée, en façade arrière;
  - la construction d'une seconde annexe au niveau du premier étage, en façade arrière ;
  - la construction d'une lucarne dans les combles (rehausse de façade) ;

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

- La situation projetée prévoit de conserver la division de la maison en trois appartements, tout en apportant les améliorations suivantes :
  - Le hall d'entrée existant sera préservé ;
  - Le rez-de-chaussée sera toujours aménagé en un appartement à une chambre ; toutefois, son confort sera amélioré par la construction d'une extension s'alignant à la profondeur la maison voisine de gauche n°1209 et dépassant la maison voisine n°1205 de 3,00m ; ce logement à une chambre sera réaménagé comme suit :
    - Une chambre de 18,1m<sup>2</sup> sera aménagée en façade avant (superficie nette éclairante de 2,23m<sup>2</sup>)
    - Un dressing (16,4m<sup>2</sup>) et une salle de bain (4,5m<sup>2</sup>) aménagés en partie centrale ;
    - Une cuisine (10,1m<sup>2</sup>), une buanderie (2,8m<sup>2</sup>) et une toilette (0,9m<sup>2</sup>) aménagées dans la première extension ;
    - Un séjour de 24,3m<sup>2</sup> (superficie nette éclairante de 3,8m<sup>2</sup>), aménagé dans la nouvelle extension ;
  - Le premier étage contiendra également un appartement à une chambre ; la construction de nouvelle extension en façade arrière permet un aménagement comme suit :
    - Une chambre de 15,60m<sup>2</sup> (superficie nette éclairante de 2,20m<sup>2</sup>), un dressing de 4,20m<sup>2</sup> (superficie nette éclairante de 1,10m<sup>2</sup>) et une salle de bain de 3,4m<sup>2</sup> seront aménagés en façade avant ;
    - Une cuisine de 16,8m<sup>2</sup> sera aménagée en partie centrale ;
    - Un nouveau séjour de 14,7m<sup>2</sup> (superficie nette éclairante de 3,8m<sup>2</sup>) sera aménagé dans la nouvelle extension avec une chaudière (0,9m<sup>2</sup>) ;
    - Une terrasse (3,37m<sup>2</sup>) sera aménagée dans le prolongement du séjour ;
  - Le second étage et les combles seront également réaménagés ; la construction de la lucarne permet une rehausse d'une partie de la façade arrière ; ce duplex à une chambre sera aménagé comme suit :
    - Les espaces se situeront toujours au niveau de 2<sup>ème</sup> étage avec 2,39m de hauteur sous plafond ; la cuisine (16,5m<sup>2</sup>) et la salle à manger (16,1m<sup>2</sup>) seront placées en façade avant (superficie nette éclairante de 2m<sup>2</sup>) ; en façade arrière, le séjour de 16,8m<sup>2</sup> bénéficiera de 2,8m<sup>2</sup> de superficie nette éclairante, ouvert sur une terrasse de 3,25m<sup>2</sup> ;
    - Sous les combles, une chambre de 12,00m<sup>2</sup> (superficie nette éclairante de 1,8m<sup>2</sup>), un dressing de 5,3m<sup>2</sup> et une salle de bain de 5,00m<sup>2</sup> seront aménagés ;
- La façade arrière de la maison sera fortement modifiée par la construction des extensions suivantes :
  - Au niveau du rez-de-chaussée, une extension 5,82m sur 4,78m de large sera construite ; elle présentera un revêtement en enduit blanc et des châssis en bois, ton blanc ; dans le prolongement de celle-ci, une terrasse sera aménagée ;
  - Au niveau du premier étage, la toilette existante sera démolie ; une seconde extension de 3,70m sur 4,79m de largeur sera construite ; elle présentera un revêtement en briques et des châssis bois, ton blanc ;
  - La lucarne prévue en toiture présentera une dimension de 4,21m sur une largeur de 3,95m et sera construite en structure bois, avec un revêtement en bardage de bois et des châssis en bois, ton blanc ;
- Aucune modification ne sera effectuée en façade avant ;

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

- Le projet proposé ne peut s'envisager tel que proposé en ce qu'il ne propose pas de locaux communs et engendre trop de travaux qui ne permettent pas de respecter les normes d'habitabilité ;

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

- en matière de programme :
  - Les aménagements proposés ne respectent pas l'article 10 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme :
    - L'appartement à une chambre, situé au niveau rez-de-chaussée, présente une chambre dont la superficie nette éclairante est inférieure à 3,62m<sup>2</sup> et un séjour dont la superficie nette éclairante est inférieure à 4,86m<sup>2</sup> ;
    - L'appartement à une chambre du premier étage présente une chambre + dressing dont la superficie nette éclairante (3.30m<sup>2</sup>) est inférieure 3,96m<sup>2</sup> ;
    - Le duplex à une chambre présente un séjour dont la superficie nette éclairante est inférieure à 3.36m<sup>2</sup> et un espace cuisine / salle manger dont la superficie nette éclairante est inférieure à 3,2m<sup>2</sup> ;
    - La chambre située sous les combles s'implante sous une lucarne à plus de 50% de la superficie, ce qui implique qu'il y a lieu de respecter 1/5 de la superficie nette éclairante et non les 1/12 dans le versant de la toiture; donc la chambre déroge à cet article en ce qu'elle présente une superficie nette éclairante inférieure à 2,4m<sup>2</sup> ;
  - De plus, le duplex présente des espaces de vie à une hauteur sous plafond de 2,39 au lieu de 2,50m comme imposé par l'article 4 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - Les extensions proposées dans le projet améliorent l'habitabilité des logements en termes de superficie ; toutefois, l'ampleur des travaux nécessaire à l'aménagement de trois logements (non qualitatif) est trop importante et porte atteinte à la typologie unifamiliale de la maison ;
  - De plus, au niveau du rez-de-chaussée, l'extension dépasse le voisin le moins profond et entraîne une rehausse du mur mitoyen de droite de 1,65m ; cette construction imperméabilise la zone de jardin et porte atteinte au voisin de droite en termes de lumière ;
  - Il en va de même au niveau des constructions situées aux étages en ce qu'elles s'implantent le long du mitoyen de droite ;
  - Au regard de la promiscuité des parcelles, l'impact des constructions en termes de lumière est à prendre en considération ;
  - De ce fait, la construction des extensions ne peut s'envisager telle que proposée ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - Les terrasses proposées offrent un espace extérieur aux logements tout en respectant le Code civil ;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - Aucun espace commun n'est proposé dans cette demande de permis d'urbanisme ;
- Quant aux autres aspects propres à la demande :
  - Les parois des extensions seront isolées ;
  - Toutefois, elles occupent la largeur totale du mur mitoyen de droite ; l'accord de celui-ci est nécessaire afin d'implanter le mur ;

**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 :
    - Cette prescription ne s'applique pas dans ce cas-ci en ce que la division de la maison a été effectuée avant l'entrée en vigueur du PRAS, c'est dire en 2001 ;
    - Toutefois, une division antérieure à la date 01/12/1993 était autorisée à condition de respecter la réglementation de l'époque, c'est-à-dire le Règlement général de la bâtisse de l'Agglomération de Bruxelles (1975) ;
    - La division de cette maison en trois logements devait respecter les articles suivants :
      - L'article 16 du Règlement général de la bâtisse de l'Agglomération de Bruxelles (1975) - hauteur sous plafond prescrit : "Sans préjudice du droit, pour le Collège échevinal compétent, d'imposer en délivrant le permis de bâtir, des minima supérieurs en fonction de la destination des lieux, la hauteur des pièces habitables de jour ou de nuit, en ce compris les bureaux et salle de réunion ainsi qu'en général tous les locaux accessibles au public est fixée au minimum à 2,80m au rez-de-chaussée et à 2,60m aux étages. Cette hauteur est mesurée libre de plancher à plafond."
      - l'article 19 relatif à la superficie nette éclairante du Règlement général de la bâtisse de l'Agglomération de Bruxelles (1975) qui prescrit "Les pièces habitables de jour ou de nuit, en ce compris les bureaux, doivent recevoir directement la lumière par des baies ou fenêtres. En aucun cas, le rapport de la surface nette des fenêtres à la surface du plancher qu'elles éclairent ne sera inférieur à 1/5 ;
    - Or, comme expliqué plus haut, ces logements dérogent à ces articles ;
    - Cette division ne peut être acceptée en ce qu'elle déroge à l'habitabilité ;
  - Dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) :
    - L'extension située au premier étage dépasse le voisin le moins de plus de 3m, c'est-à-dire 3,70m sans effectuer un retrait de 3m ;
    - Considérant la promiscuité des parcelles situées proche de l'angle ainsi que la superficie étroite de la largeur de la parcelle voisine n°1205, cette demande de dérogation ne peut s'envisager au regard de la préservation de la lumière naturelle ;
  - Dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (lucarne) :
    - La construction de la lucarne déroge à cet article en ce que la lucarne se situe à ±2,90m du profil de la toiture ;
    - De plus, il ne permet pas à la chambre de respecter les normes d'habitabilité ;
    - De ce fait, la demande de dérogation ne peut être octroyée ;

Cette demande de permis d'urbanisme ne peut s'envisager telle que proposée en ce que les constructions prévues sont trop importantes, impactent le voisin et ne permettent pas de respecter les normes habitabilité. Il y a lieu de revoir le projet afin de proposer des logements de qualité, respectant les normes d'habitabilité :

Soit en envisageant un logement à une chambre et deux studios,  
soit en envisageant un logement à une chambre et un duplex,  
soit en conservant le programme unifamilial de la maison

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

**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 / DECISION DU FONCTIONNAIRE DÉLÉGUÉ EMIS AU TRAVERS DE L'AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION**

29/05/2024 : 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;

04/12/2024 : dépôt de plans modifiés en application de l'article 126/1, §6 du CoBAT;

23/01/2025 : accusé de réception complet de la demande modifiée, attestation de sa complétude et reprise de la procédure au stade de l'organisation des mesures particulières de publicité;

03/02/2025 au 17/02/2025 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

05/03/2025 : séance publique de la Commission de concertation;

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

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 23/01/202 et émis le 06/02/2025, et joint à la demande modifiée;

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

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat construit en ordre fermé et implanté à l'alignement;
- Dans ce quartier, la chaussée d'Alseberg est une artère desservie par le tram 51 de la STIB. Elle est bordée par des constructions présentant un programme mixte, comprenant des entreprises, équipements et commerces;
- La parcelle cadastrée Section G, n°411A2, sur laquelle porte la demande se situe proche de l'angle que forme la chaussée avec la rue Zandbeek et la rue de Calevoet. De ce fait, la parcelle est traversante en ce qu'elle présente une face à l'alignement de la rue Zandbeek et de la Chaussée d'Alseberg;
- La maison mitoyenne n°1207 sur laquelle porte la demande, datant du début du 20<sup>ème</sup> siècle, présente un gabarit R + 1 + toiture à versants. Elle présente une façade en briques, le long de l'alignement de la chaussée d'Alseberg. Un mur de clôture en briques peint en blanc est érigé le long de la rue Zandbeek et présente des portes en bois permettant d'accéder au jardin de la maison;
- Le permis d'urbanisme 16-12051-1941 a autorisé la construction d'une toilette au niveau du premier étage en façade arrière; le dossier d'archives ne mentionne pas les plans de façade ni des étages;
- Un courriel a été envoyé le 01/08/2022 au service de l'Urbanisme de la Commune d'Uccle concernant la division de la maison en trois unités d'appartement; la réponse suivante (16/169/2022) a été envoyée :
  - « *Nous accusons réception de votre courriel du 01/08/2022 relatif au bien sis chaussée d'Alseberg, 1207 à 1180 Uccle.*
  - *Nous ne pouvons vous confirmer la division du bien en objet. En effet, ni le seul permis d'urbanisme en archive au service de l'urbanisme, ni les domiciliations au fichier du service de la population de l'administration communale d'Uccle et du Registre national ne nous permettent de statuer sur la division.*
  - *Si vous souhaitez que nous validions la division du bien, il faudrait nous procurer des documents complémentaires, en l'occurrence au moins un historique des compteurs de chez Sibelga ainsi que des plans (de géomètre ou d'architecte) de l'immeuble. »;*
- En 2023, une seconde demande a été envoyée par courriel le 29/03/2023 concernant toujours la division de la maison en trois unités de logement; le courrier (16/51/2023) a été envoyé le 29/03/2023 validant la division de la maison :
  - « *Nous avons bien reçu vos documents déposés au guichet du service de l'urbanisme le 29/03/2023 et relatifs au bien sis chaussée d'Alseberg, 1207 à 1180 Uccle.*
  - *Il ressort de notre analyse des documents susmentionnés (historique des compteurs de Sibelga et métrage général du bien (dimensions, superficies et hauteur sous plafond) et photos significatives du bien), que ce dernier est valablement divisé en 3 entités de logement (3 appartements).*
  - *Cette division est effet antérieure au 01/12/1993, date avant laquelle la modification du nombre de logements n'était pas soumise à la délivrance préalable d'un permis d'urbanisme d'une part, et répond aux prescrit du Titre Ier du Règlement Régional d'Urbanisme «Caractéristiques des constructions et de leurs abords» d'autre part. »;*
- Le bâti environnant se caractérise par des constructions hétéroclites et mitoyennes avec majoritairement une façade en briques le long de la chaussée d'Alseberg;

- La maison voisine de droite (n°1205) présente une façade étroite en briques et un gabarit moins haut que la maison faisant l'objet de la demande;
- La maison voisine de gauche (n°1209) présente un gabarit similaire à la maison faisant l'objet de la demande, toutefois avec une façade avant plus étroite et une lucarne aménagée également en façade avant; cette maison présente trois extensions construites en façade arrière et une lucarne aménagée également en façade arrière;

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

- Les plans de la situation existante joints à la demande apportent les informations suivantes :
  - La maison se compose de deux pièces en enfilade avec une annexe et un auvent aménagés en façade arrière au niveau du rez-de-chaussée;
  - La circulation de la maison ainsi que le hall d'entrée se situent le long de la limite mitoyenne de gauche, en façade arrière;
  - Le rez-de-chaussée est aménagé en un hall et en un appartement à une chambre. Cet appartement présente une chambre en façade avant, un séjour en façade arrière et une cuisine, une salle de bain et une toilette dans l'annexe. La cuisine est ouverte sur une terrasse couverte par l'auvent;
  - Le premier étage présente une petite annexe contenant une toilette le long de la limite mitoyenne de gauche. Cet étage est aménagé en un appartement à une chambre où le séjour, la cuisine et la salle de bain se situent en façade avant et la chambre se situe en façade arrière;
  - Le second étage (2,39m libre sous plafond) et les combles sont aménagés en un duplex à une chambre où les espaces de vie se situent au 2<sup>ème</sup> étage et la chambre et la salle de bain se situent sous les combles;
- La demande de permis d'urbanisme telle qu'introduite prévoit :
  - La construction d'une annexe au niveau du rez-de-chaussée, en façade arrière;
  - La construction d'une seconde annexe au niveau du premier étage, en façade arrière;
  - La construction d'une lucarne dans les combles (rehausse de façade);

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

- La situation projetée prévoit de conserver la division de la maison en trois appartements :
  - Le hall d'entrée existant sera préservé;
  - Le rez-de-chaussée conserve un appartement à une chambre; toutefois, son confort sera amélioré par la construction d'une extension s'alignant à la profondeur la maison voisine de gauche n°1209 et dépassant la maison voisine n°1205 de 3,00m; ce logement à une chambre sera réaménagé comme suit :
    - Une chambre de 18,10m<sup>2</sup> sera aménagée en façade avant (superficie nette éclairante de 2,23m<sup>2</sup>);
    - Un dressing (16,40m<sup>2</sup>) et une salle de bain (4,50m<sup>2</sup>) aménagés en partie centrale;
    - Une cuisine (10,10m<sup>2</sup>), une buanderie (2,80m<sup>2</sup>) et une toilette (0,90m<sup>2</sup>) aménagées dans la première extension;
    - Un séjour de 24,30m<sup>2</sup> (superficie nette éclairante de 3,80m<sup>2</sup>), aménagé dans la nouvelle extension;
  - Le premier étage conserve également un appartement à une chambre; la construction de nouvelle extension en façade arrière permet un aménagement comme suit :
    - Une chambre de 15,60m<sup>2</sup> (superficie nette éclairante de 2,20m<sup>2</sup>), un dressing de 4,20m<sup>2</sup> (superficie nette éclairante de 1,10m<sup>2</sup>) et une salle de bain de 3,40m<sup>2</sup> seront aménagés en façade avant;
    - Une cuisine de 16,80m<sup>2</sup> sera aménagée en partie centrale;
    - Un nouveau séjour de 14,70m<sup>2</sup> (superficie nette éclairante de 3,80m<sup>2</sup>) sera aménagé dans la nouvelle extension avec une chaudière (0,90m<sup>2</sup>);
    - Une terrasse (3,37m<sup>2</sup>) sera aménagée dans le prolongement du séjour;
  - Le second étage et les combles seront également réaménagés; la construction de la lucarne permet une rehausse d'une partie de la façade arrière; ce duplex à une chambre sera aménagé comme suit :
    - Les espaces se situeront toujours au niveau de 2<sup>ème</sup> étage avec 2,39m de hauteur sous plafond; la cuisine (16,50m<sup>2</sup>) et la salle à manger (16,10m<sup>2</sup>) seront placées en façade avant (superficie nette éclairante de 2m<sup>2</sup>); en façade arrière, le séjour de 16,80m<sup>2</sup> bénéficiera de 2,80m<sup>2</sup> de superficie nette éclairante, ouvert sur une terrasse de 3,25m<sup>2</sup>;
    - Sous les combles, une chambre de 12,00m<sup>2</sup> (superficie nette éclairante de 1,80m<sup>2</sup>), un dressing de 5,30m<sup>2</sup> et une salle de bain de 5,00m<sup>2</sup> seront aménagés;

- La façade arrière de la maison sera fortement modifiée par la construction des extensions suivantes :
  - Au niveau du rez-de-chaussée, une extension 5,82m sur 4,78m de large sera construite; elle présentera un revêtement en enduit blanc et des châssis en bois, ton blanc; dans le prolongement de celle-ci, une terrasse sera aménagée;
  - Au niveau du premier étage, la toilette existante sera démolie; une seconde extension de 3,70m sur 4,79m de largeur sera construite; elle présentera un revêtement en briques et des châssis bois, ton blanc;
  - La lucarne prévue en toiture présentera une dimension de 4,21m sur une largeur de 3,95m et sera construite en structure bois, avec un revêtement en bardage de bois et des châssis en bois, ton blanc;
- Aucune modification ne sera effectuée en façade avant;

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

- Le projet proposé ne peut s'envisager tel que proposé en ce qu'il ne propose pas de locaux communs et engendre trop de travaux qui ne permettent pas de respecter les normes d'habitabilité;

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

- en matière de programme :
  - Les aménagements proposés ne respectent pas l'article 10 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme :
    - L'appartement à une chambre, situé au niveau rez-de-chaussée, présente une chambre dont la superficie nette éclairante est inférieure à 3,62m<sup>2</sup> et un séjour dont la superficie nette éclairante est inférieure à 4,86m<sup>2</sup>;
    - L'appartement à une chambre du premier étage présente une chambre + dressing dont la superficie nette éclairante (3,30m<sup>2</sup>) est inférieure 3,96m<sup>2</sup>;
    - Le duplex à une chambre présente un séjour dont la superficie nette éclairante est inférieure à 3,36m<sup>2</sup> et un espace cuisine / salle manger dont la superficie nette éclairante est inférieure à 3,20m<sup>2</sup>;
    - La chambre située sous les combles s'implante sous une lucarne à plus de 50% de la superficie, ce qui implique qu'il y a lieu de respecter 1/5 de la superficie nette éclairante et non les 1/12 dans le versant de la toiture; donc la chambre déroge à cet article en ce qu'elle présente une superficie nette éclairante inférieure à 2,40m<sup>2</sup>;
  - De plus, le duplex présente des espaces de vie à une hauteur sous plafond de 2,39 au lieu de 2,50m comme imposé par l'article 4 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - Les extensions proposées dans le projet tentent d'améliorer l'habitabilité des logements en termes de superficie; toutefois, l'ampleur des travaux nécessaires à l'aménagement de trois logements (peu qualitatifs) est trop importante et porte atteinte de façon peu adéquate à la typologie unifamiliale de la maison;
  - De plus, au niveau du rez-de-chaussée, l'extension dépasse considérablement le voisin le moins profond et entraîne une rehausse du mur mitoyen de droite de 1,65m; cette construction imperméabilise la zone de jardin et porte atteinte à l'immeuble voisin de droite en termes de lumière et d'enclavement;
  - Il en va de même au niveau des constructions situées aux étages en ce qu'elles s'implantent le long du mitoyen de droite;
  - Au regard de la promiscuité des parcelles, l'impact des constructions en termes de lumière est à prendre en considération;
  - De ce fait, la construction des extensions ne peut s'envisager telle que proposée;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - Les terrasses proposées offrent un espace extérieur aux logements tout en respectant le Code civil;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - Aucun espace commun n'est proposé dans cette demande de permis d'urbanisme;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
  - Les parois des extensions seront isolées par l'extérieur;
  - Toutefois, elles occupent la largeur totale du mur mitoyen de droite; l'accord du propriétaire concerné est requis afin d'implanter le mur;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à :

- application de la prescription générale 0.12 du PRAS :
  - Cette prescription ne s'applique pas dans ce cas-ci en ce que la division de la maison a été effectuée avant l'entrée en vigueur du PRAS, c'est dire en 2001;
  - Toutefois, une division antérieure à la date 01/12/1993 était autorisée à condition de respecter la réglementation de l'époque, c'est-à-dire le Règlement général de la bâtisse de l'Agglomération de Bruxelles (1975);
  - La division de cette maison en trois logements devait respecter les articles suivants :
    - L'article 16 du Règlement général de la bâtisse de l'Agglomération de Bruxelles (1975) - hauteur sous plafond prescrit : *"Sans préjudice du droit, pour le Collège échevinal compétent, d'imposer en délivrant le permis de bâtir, des minima supérieurs en fonction de la destination des lieux, la hauteur des pièces habitables de jour ou de nuit, en ce compris les bureaux et salle de réunion ainsi qu'en général tous les locaux accessibles au public est fixée au minimum à 2,80m au rez-de-chaussée et à 2,60m aux étages. Cette hauteur est mesurée libre de plancher à plafond."*;
    - L'article 19 relatif à la superficie nette éclairante du Règlement général de la bâtisse de l'Agglomération de Bruxelles (1975) qui prescrit *"Les pièces habitables de jour ou de nuit, en ce compris les bureaux, doivent recevoir directement la lumière par des baies ou fenêtres. En aucun cas, le rapport de la surface nette des fenêtres à la surface du plancher qu'elles éclairent ne sera inférieur à 1/5;"*
  - Or, comme expliqué plus haut, ces logements dérogent à ces articles;
  - Cette division ne peut être acceptée en ce qu'elle déroge aux normes minimales d'habitabilité du Règlement Général de la Bâtisse de 1975;
- Dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) :
  - L'extension située au premier étage dépasse le voisin le moins profond de plus de 3m, c'est-à-dire 3,70m sans effectuer un retrait de 3m;
  - Considérant la promiscuité des parcelles situées proche de l'angle ainsi que la superficie étroite de la largeur de la parcelle voisine n°1205, cette demande de dérogation ne peut s'envisager au regard de la préservation de la lumière naturelle;
- Dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (lucarne) :
  - La construction de la lucarne déroge à cet article en ce que la lucarne se situe à ±2,90m du profil de la toiture;
  - De plus, il ne permet pas à la chambre de respecter les normes d'habitabilité;
  - De ce fait, la demande de dérogation ne peut être octroyée;

Cette demande de permis d'urbanisme ne peut s'envisager telle que proposée en ce que les constructions prévues sont trop importantes, impactent le voisin et ne permettent pas de respecter les normes d'habitabilité. Il y a lieu de revoir le projet afin de proposer des logements de qualité, respectant les normes d'habitabilité :

- Soit en aménageant un logement à une chambre et deux studios;
- Soit en envisageant un logement à une chambre et un duplex;
- Soit en conservant le programme unifamilial de la maison;

**Considérant que la demande telle qu'introduite a été modifiée (documents indicés A et datés du 03/01/2024) d'initiative par le demandeur en application de l'article 126/1 du CoBAT par le dépôt de documents modifiés en date du 04/12/2024 :**

- Les extensions du rez-de-chaussée et du 1<sup>er</sup> étage sont supprimées par rapport au projet initial ce qui supprime la dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU;
- La réduction de la hauteur des lucarnes par rapport au projet initial permet de supprimer la dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU;
- Toutefois, la lucarne prévue en façade avant présente un langage aveugle avec un bardage bois accentuant son impact en rupture avec la typologie architecturale de l'immeuble ce qui n'est pas acceptable;
- La suppression des terrasses du 1<sup>er</sup> et du 2<sup>ème</sup> étages, tend à réduire le confort des 2 logements proposés au regard de leurs petites surfaces;
- Le projet modifié propose une typologie de logements différentes (tout en maintenant 3 logements) par rapport au projet initial en ce qu'il modifie l'aménagement du logement du rez-de-chaussée, du 2<sup>ème</sup> étage et des combles;
- Les nouveaux aménagements intérieurs de ces espaces tendent à améliorer leur fonctionnement intérieur;

- Le projet modifié augmente la surface nette éclairante des espaces de vie situés uniquement en façade arrière des logements;
- Le projet modifié maintient l'auvent en façade arrière ce qui réduit l'apport de lumière naturelle directe pour le logement du rez-de-chaussée;
- Le projet modifié ne prévoit aucun local commun comme dans le projet initial ce qui est regrettable;
- Toutefois, le RRU stipule que pour un immeuble existant lorsque les travaux ont une incidence sur les parties communes, ils doivent avoir pour effet d'améliorer la conformité de l'immeuble;
- En l'occurrence, le projet modifié ne propose pas de travaux au niveau des parties communes donc il n'est pas soumis à cette prescription;
- Le projet modifié maintient une hauteur de 2,39 m au niveau de 2<sup>ème</sup> étage ce qui représente une dérogation de 11 cm par rapport au RRU et de 29 cm par rapport au RGB de 1975;
- Le projet ne prévoit pas d'isoler l'immeuble par au projet précédent ;
- En conclusion, le projet modifié répond en partie aux remarques de la commission de concertation précédente mais l'existence de dérogations importantes aux normes minimales d'habitabilité au Règlement en vigueur de l'époque et actuel remet en question le maintien de 3 logements dans un immeuble qui n'a pas été prévu à cet effet;
- De plus, le projet maintient un auvent en façade arrière et propose une lucarne aveugle en façade avant ce qui n'est pas acceptable dans la mesure où cela porte atteinte à l'éclairage des logements;
- Compte tenu, de la faible hauteur sous-plafond des espaces de vie du 2<sup>ème</sup> étage et l'absence de compensation à cette dérogation (éclairage naturel plus avantageux, qualité d'habitabilité, absence d'espace extérieur), un espace habitable sous les combles n'est pas envisageable ;
- Il y a lieu de supprimer la dérogation à la hauteur du 2<sup>ème</sup> étage ;

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

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**Séance du 05/03/2025**  
**Objet n°09**

**Dossier 16-47740-2024 - Enquête n°028/25**

**Situation : Rue Egide Van Ophem 132**

**Objet : rénover et isoler par l'extérieur la toiture existante et construire une lucarne en façade arrière**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47740-2024 introduite en date du 09/09/2024;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à rénover et isoler par l'extérieur la toiture existante et construire une lucarne en façade arrière sur le bien sis rue Egide Van Ophem 132;

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

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

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

- 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 - Hauteur qui prescrit "ne pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal", en ce que l'isolation par l'extérieur induit un dépassement du profil de toiture du bien mitoyen de droite, le plus haut;
  - non-respect de l'article n°10 - Eléments en saillie qui prescrit "Les évacuations de gaz brûlés et de systèmes de ventilation ainsi que les installations techniques externes de conditionnement d'air sont interdites en façade avant et ne peuvent être visibles à partir de la voie publique", en ce qu'une sortie de chaudière a été installée en infraction en façade latérale donnant sur l'espace public;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 03/02/2025 au 17/02/2025 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *l'impact de la lucarne sur l'ensoleillement des panneaux solaires sur la toiture du n°134 ;*
- *l'impact visuel de la lucarne depuis les velux de la chambre sous comble au n°134 ;*
- *la création d'une vue oblique depuis la chambre dans la lucarne sur la terrasse du n°134 de par la présence d'une fenêtre à moins de 60cm de la mitoyenneté ;*

Considérant que la demande déroge également à l'article 4 du Titre II du règlement régional d'urbanisme, en ce qui concerne la hauteur sous plafond dans les combles pour un local habitable, cette dérogation n'étant pas soumise aux mesures particulières de publicité;

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

09/09/2024 : dépôt de la demande;

23/10/2024 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

14/11/2024 : réception des compléments;

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

03/02/2025 au 17/02/2025 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

05/03/2025 : 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 :



*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 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 est constitué principalement de maisons mitoyennes, faisant partie de groupes de 3 à 4;
- La maison à 3 façades sur laquelle porte la demande comporte sa troisième façade le long du clos De l'Abbé Froidure, induisant une visibilité de l'ensemble des façades depuis l'espace public;
- Elle fait partie d'un ensemble de 4 maisons dont les gabarits et typologies sont similaires et sont alignées entre-elles;
- Hormis la maison d'about vers la rue Achille Reisdorff, cet ensemble de maison est situé entre le PPAS n° 14 - Quartier du Nekkersgat et le permis de lotir n° 297;
- La toiture recouverte par des tuiles de terre cuite, de ton rouge-orange est en mauvais état et nécessite une rénovation urgente;
- Le sous-sol comporte l'entrée, le garage et des locaux techniques. Les espaces de vie sont situés au rez-de-chaussée et l'espace de nuit, au premier étage. Les combles sont utilisés en grenier;
- Le permis d'urbanisme n° 16-45595-2020 a octroyé le réaménagement du rez-de-chaussée avec des agrandissements de baies pour augmenter l'apport en éclairage ainsi que le remplacement des châssis par des menuiseries en bois de ton blanc, avec modification des divisions et suppression des croisillons, ainsi que la modification de l'oriel;
- L'état actuel est conforme à la dernière situation de droit, visée par le permis d'urbanisme de 2020, point de vue de l'aménagement intérieur et du point de vue des matériaux de façade, à savoir la tuile de ton rouge en toiture, le recouvrement en briques de ton rouge-brun au niveau des façades et les menuiseries en bois de ton blanc;
- Lors des travaux réalisés après l'octroi du permis d'urbanisme de 2020, une sortie de chaudière a été installée au niveau de la façade latérale (entrée), donnant au niveau du Clos de l'Abbé Froidure et non visée dans la demande de permis d'urbanisme de 2020;
- Le jardin se développe en façade arrière et le long du Clos de l'Abbé Froidure;

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

- La démolition de la petite lucarne en façade avant;
- La suppression du corps de cheminé au niveau de la croupe de toiture et le placement de 2 chapeaux de toiture;

- La construction d'une lucarne sur le pan arrière de la toiture, avec un recouvrement en bardage en acier Corten, châssis en aluminium de ton gris foncé et un garde-corps en verre, aligné à la baie;
- Le percement d'une trémie, avec le placement d'un escalier vers le niveau des combles, depuis le bureau du 1<sup>er</sup> étage;
- La rehausse, de la mitoyenneté, en ossature bois, sur 2,30m, au niveau de la toiture du bien mitoyen de droite;
- L'isolation de la toiture par l'extérieur avec une rehausse de 30cm et repose d'un recouvrement identique à la situation existante de droit;
- Le changement de l'utilisation du grenier en une chambre parentale;
- La mise en conformité de la pose de la sortie d'évacuation de la chaudière, au niveau d'une façade visible depuis l'espace public;

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

- Le programme prévoit de rénover la toiture et le niveau des combles d'une habitation unifamiliale, tout en améliorant ses performances énergétiques;

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

- Considérant l'implantation de la parcelle, au niveau de la rue Egide Van Ophem et le long du Clos de l'Abbé Froidure, les façades sont toutes visibles depuis l'espace public et toute intervention doit être soumise à une demande de permis d'urbanisme;
- Considérant que ces interventions ne concernent que les combles en toiture visible depuis l'espace public, et que dans ce cas, un registre différent peut être envisagé, la demande répond globalement au bon aménagement des lieux;

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

- en matière de programme :
  - l'habitation conserve un programme de maison unifamiliale;
  - la demande ne concerne que l'aménagement des combles, avec le percement de la trémie, la pose d'un escalier et la construction d'une lucarne;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - la lucarne est positionnée le long de la mitoyenneté de droite, et nécessite la construction d'une rehausse en partie privative;
  - au regard de l'article 6 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme concernant les lucarnes, les seules prescriptions concernent leur largeur et leur hauteur et ne vise pas la position de la lucarne;
  - la largeur autant que la hauteur en projection de cette lucarne, restent dans les dimensions fixées par l'article 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme;
  - Le positionnement le long de la mitoyenneté de droite induit un impact en matière d'ombrage pour les panneaux solaires et/ou photovoltaïques, du bien mitoyen de droite;
  - Il est cependant à noter que l'implantation de cette lucarne dépend de la plus grande hauteur sous combles, à savoir, le long de la mitoyenneté de droite, et ce afin de préserver un maximum de la typologie de maisons d'about avec une toiture à croupe ;
  - Au vu des qualités architecturales et de la cohérence générale du projet afin de prendre en compte les différentes contraintes induites par la configuration particulière de la toiture, le parti de positionnement pris par la demande est acceptable ;
  - Il est également à noter que le placement de panneaux solaires en toiture ne peut hypothéquer le développement des biens voisins et que l'orientation Sud/Ouest de la toiture du voisin n°132 permet également de conserver un ensoleillement suffisant même si réduit pour les panneaux solaires ;
  - l'isolation de la toiture par l'extérieur, nécessite quant à elle, l'octroi de la dérogation en ce qui concerne le dépassement en hauteur de la toiture du bien mitoyen de droite;
  - une cheminée située au niveau de la croupe de la toiture, en façade latérale, est supprimée au profit de deux tuyaux avec chapeaux de toiture, ce qui ne suscite aucune objection, considérant que la cheminée principale, participant au décors de la façade latérale, est quant à elle, maintenue;
- En matière de vue :
  - La notion de vue oblique a été supprimée lors de la dernière réforme du code civil et l'appréciation des vues doit donc relever du bon aménagement des lieux ;
  - Vu que le bien voisin du n°132 dispose d'un volume annexe au rez-de-chaussée, ce qui réduit significativement l'impact de vue de la nouvelle lucarne sur sa terrasse et vu l'occupation projetée des combles par une chambre, ce qui induit une utilisation peu intensive, la proximité de la fenêtre avec la limite mitoyenne (40cm) paraît donc acceptable ;

- Concernant la vue depuis le velux de la chambre du n°132, la distance générale entre celui-ci et la mitoyenneté paraît suffisant pour un habitat urbain ;
- en matière de dérogation Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme
  - dérogation à l'article 4 (hauteur sous plafond dans un local habitable) :
    - la structure de la toiture existante ne permet pas l'aménagement d'un local habitable, d'une part en raison de la forme à 3 versants avec une croupe au niveau de la façade latérale et d'autre part en raison d'une très faible hauteur libre;
    - la situation de droit, comporte au niveau des combles, un espace de grenier et de rangements;
    - la demande vise l'accessibilité de ces combles via une nouvelle trémie, un escalier depuis le bureau et la construction d'une lucarne au niveau de la façade arrière ainsi que la suppression de la lucarne en façade avant afin de disposer de pans continus pour l'aménagement de linéaires de rangements;
    - la surface nette dans cette chambre parentale envisagée, est de 20m<sup>2</sup> à une hauteur d'1,50m et la surface, à au moins de 2,30m d'hauteur libre, est d'environ 7m<sup>2</sup>, largement inférieure aux 50% exigés par le Règlement Régional d'Urbanisme;
    - il peut être considéré que la hauteur de la lucarne proposée, se maintient dans la projection de 2m par rapport au plan de toiture, permettant de se conformer à l'article 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme et de limiter les impacts pour la toiture mitoyenne de droite qui comporte des panneaux solaires, et limiter également les impacts par rapport aux proportions des façades visibles depuis l'espace public;
    - de ce fait, la hauteur libre sous la lucarne est de 2,10 m, et ce en raison également du complexe d'isolation afin de garantir des normes en matière de performances énergétiques conformes;
    - il est à noter que la faible hauteur sous combles est compensée par la large baie de la nouvelle lucarne, la pose d'une fenêtre de toit, de type Velux, et une superficie suffisante permettant de se tenir debout ;
    - cette demande de dérogation pourrait dès lors être envisagée, en raison des spécificités du volume existant et en raison d'une volonté de limiter les impacts au sein du contexte bâti environnant (lucarne sur le versant arrière uniquement);
  - dérogation à l'article 10 (éléments en saillie) :
    - cette sortie ne peut en aucun cas être acceptable en raison de l'interdiction visée par cet article du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme;
    - d'autant plus qu'il est aisé, dans le cas d'une habitation unifamiliale de prévoir, cette sortie, directement en toiture;
- en matière de traitement des façades :
  - l'ensemble des matériaux de droits, est maintenu;
  - en effet, les façades sont maintenues en briques de ton rouge-brun et la toiture après démontage pour l'isolation par l'extérieur est à nouveau couverte par des tuiles similaires à la situation existante;
  - les châssis en bois de ton blanc, octroyés par la demande de permis d'urbanisme de 2020, sont également maintenus;
  - au niveau des interventions en toiture arrière, la lucarne comporte un bardage en acier Corten, dont la teinte s'harmonise judicieusement avec la teinte de la toiture de la maison concernée par la demande ainsi que des toitures environnantes;
  - les menuiseries des châssis de la lucarne, sont prévues en aluminium de teinte gris foncé et considérant la finesse que permet l'aluminium, ce trait foncé, permettra de souligner les lignes de la lucarne;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - le jardin reste inchangé et comporte une large proportion de surface en pleine terre et des aménagements paysagers;
  - la zone de recul, reste également inchangée et maintient l'espace traité en jardinet, entre l'accès piétonnier et la descente de garage;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - Le garage, pour un véhicule, est conservé, tel qu'en situation de droit;
- en matière d'environnement :
  - le Service de l'Environnement, signale la présence de martinets et de moineaux dans la zone, ainsi que des rougequeue noir à proximité et que dès lors, l'étude de pose de nichoirs doit faire partie intégrante du projet d'isolation de la toiture;

- par ailleurs, le service de l'Environnement, indique également que la parcelle est située en zone polluée mais sans comporter de risques;

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

- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) :
  - la dérogation n'est induite que par la volonté d'augmenter les performances énergétiques, via une isolation de la toiture par l'extérieur;
  - considérant que ces isolations de toitures sont souhaitables et encouragées et que les maisons mitoyenne et environnantes, proposeront également des isolations de toitures et qu'à terme l'alignement des toitures sera restitué;

**En guise de conclusion :**

Considérant la volonté du projet d'aménagement des combles, de limiter l'augmentation des nuisances pour les parcelles voisines et mitoyenne, et que le projet vise autant le programme spécifique à l'habitation que le contexte environnant et que cette lucarne n'induit pas de dérogation par rapport au gabarit, l'emprise ou l'implantation;

Par ailleurs, le projet doit également viser la suppression de la sortie de chaudière et de profiter des travaux en toiture et de la gaine technique dont le corps de cheminé est supprimé, afin de prévoir uniquement une sortie en toiture, et conformément aux normes et réglementations en matière de construction;

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

- supprimer la sortie de chaudière au niveau de la façade latérale et la déplacer au niveau de la toiture;
- 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 dispositifs techniques;
  - de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que la dérogation à l'article 10 doit être supprimée, via le déplacement de cette sortie de chaudière en infraction;

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 titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, article 6 et au Titre II du règlement régional d'urbanisme, article 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 05/03/2025**  
**Objet n°10**

**Dossier 16-47664-2024 - Enquête n°032/25**

**Situation : Avenue Brugmann 427A**

**Objet : modifier la destination d'un logement (cabine de concierge), en rez-de-chaussée, de 54m<sup>2</sup> en cabinet médical (kinésithérapie)**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47664-2024 introduite en date du 08/07/2024;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à modifier la destination d'un logement (cabine de concierge), en rez-de-chaussée, de 54m<sup>2</sup> en cabinet médical (kinésithérapie) sur le bien sis avenue Brugmann 427A;

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

**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 d'enseigne - INTERDITE;

Considérant que la demande est régie par l'article 34 du Titre VI du Règlement Régional d'Urbanisme et se conforme au Règlement Régional d'Urbanisme;

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

- application de la prescription générale 0.12 du PRAS - modification totale ou partielle d'un logement en zone d'habitation;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 03/02/2025 au 17/02/2025 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

08/07/2024 : dépôt de la demande;

30/07/2024 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

04/08/2024 : réception des compléments;

09/09/2024 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;

14/01/2025 : dossier saisi par le Fonctionnaire Délégué;

03/02/2025 au 17/02/2025 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

05/03/2025 : séance publique de la Commission de concertation;

**CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES**

Vu l'avis SIAMU sollicité en date du 20/01/2025 et pas encore reçu à ce stade de l'instruction;

**MOTIVATION DE L'ACTE**

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

Considérant que le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat construit en ordre fermé, en retrait par rapport à l'alignement;

Que dans ce quartier, l'avenue Brugmann est un axe structurant important de la ville qui se caractérise par son tissu bâti construit soit à l'alignement soit en recul et composé à la fois de maisons de maître mitoyennes dont la plupart ont une valeur patrimoniale, et d'immeubles à appartements;

Que cette avenue est également bordée d'arbres, de zones de recul végétalisées; que les lignes de trams 4 et 92 de la STIB la parcourent;

Considérant que la parcelle cadastrée Section B, n°422V14, sur laquelle porte la demande se situe proche du square des Héros, entre l'avenue Coghen et l'avenue de Boetendael;

Que cette parcelle présente une superficie de 1 851m<sup>2</sup> avec une largeur de 17,14m le long de l'alignement;

Que sur celle-ci s'implantent :

- Un immeuble à appartements avec un retrait de 5,00m par rapport à l'alignement;
- 15 boxes de garages en façade arrière, le long de la limite mitoyenne de gauche;
- L'immeuble n°427A sur lequel porte la demande présente un gabarit R + 6 + un étage en retrait par rapport au plan de la façade avant + une toiture plate;

Considérant qu'il s'agit d'une construction mitoyenne dont la façade avant se compose :

- D'un revêtement en pierre blanche, d'un parement en briques accentuant les murs mitoyens;
- D'une trame horizontale et verticale de fenêtres alternées par des baies (avec garde-corps);
- De deux colonnes encastrées, accentuant l'entrée de l'immeuble;
- La façade arrière est plus sobre avec un revêtement en cimentage et une trame horizontale et verticale de fenêtres;

Cet immeuble a été construit suite à l'octroi du permis d'urbanisme 16-1572-1951;

Considérant que les plans introduits pour l'aménagement du rez-de-chaussée se présentent comme suit :

- Un appartement à deux chambres est aménagé le long de la limite mitoyenne de gauche où le séjour se situe en façade avant, une salle de bain et un hall d'entrée en partie centrale et les deux chambres et une cuisine en façade arrière, ouvertes sur le jardin;
- En partie centrale de l'immeuble : une conciergerie est aménagée avec deux chambres (concierge et bonne) en façade arrière et une loge concierge en façade avant;
- Un dégagement de 3,00m de large est aménagé le long de la limite mitoyenne de droite afin d'accéder aux boxes de garage;

Considérant que le bâti environnant se caractérise par des constructions de différents types, majoritairement avec un programme résidentiel ou bien mixtes où le rez-de-chaussée est aménagé en une profession libérale;

Que l'immeuble voisin de droite (n°427) présente un gabarit similaire à l'immeuble sur lequel porte la demande, toutefois avec une façade avant plus étroite; il en va de même pour l'immeuble voisin de gauche, toutefois avec un étage en retrait par rapport à la limite mitoyenne de gauche et une façade avant également plus étroite;

**Considérant que la demande telle qu'introduite se caractérise comme suit, et suscite les considérations générales suivantes :**

Considérant que cette demande de permis d'urbanisme vise à changer l'affectation de la conciergerie (54m<sup>2</sup>) en un cabinet médical composé d'une kinésithérapeute spécialisée en péri-néologie et une ostéopathe et une psychologue-sexologue;

Que ce logement sera aménagé comme suit :

- Le hall d'entrée deviendra la salle d'attente;
- La loge concierge (13,3m<sup>2</sup>) deviendra le cabinet 1;
- La chambre de bonne deviendra le cabinet 2;
- Une cuisine sera aménagée dans la chambre du concierge pour les repas de midi des thérapeutes;

Considérant que ce changement d'affectation n'engendre pas de modification de gabarit ni aucune modification d'ordre structurel au sein de l'immeuble;

Considérant que ce changement d'affectation respecte la prescription particulière pour les zones d'habitation en ce que l'article 2.2 qui prescrit " 2.2. Ces zones peuvent aussi être affectées aux équipements d'intérêt collectif ou de service public et aux activités productives dont la superficie de plancher de l'ensemble de ces fonctions ne dépasse pas, par immeuble 250 m<sup>2</sup>. Cette superficie est portée à 1.000 m<sup>2</sup> pour les équipements scolaires, culturels, sportifs, sociaux et de santé. Ces zones peuvent également être affectées aux bureaux dont la superficie de plancher est limitée à 250 m<sup>2</sup> par immeuble."; en ce que ce cabinet médical présente une superficie totale de 54m<sup>2</sup>;

Considérant que ce changement d'affectation d'un logement en équipement d'intérêt collectif implique l'application de la prescription générale 0.12 du PRAS qui prescrit que 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 autorisés en zone d'habitation qu'après que les actes et travaux auront été soumis aux mesures de publicité, ce qui est le cas ici et à condition, par exemple, de permettre l'installation ou l'extension d'un équipement d'intérêt collectif ou de service public, ce qui est le cas ici, puisque le cabinet médical projeté entre dans cette catégorie;

Considérant dès lors que ce changement d'affectation peut s'envisager au regard de la mixité de programme déjà présente dans la rue et du respect des conditions de la prescription générale 0.12 du PRAS;

Qu'en termes d'esthétique, un autocollant sera apposé sur la fenêtre donnant sur la rue avec le logo du cabinet, le site internet et un numéro de téléphone; que ce logo et les inscriptions seront blancs sur du verre sablé;

Considérant que la pose du logo et de l'inscription sur la fenêtre droite de la façade avant ne porte pas atteinte au style de l'immeuble;

Considérant qu'il s'agit d'une intervention discrète et peu visible, qui ne porte pas atteinte à la sauvegarde ou à la valorisation des qualités culturelles, historiques ou esthétiques de ce périmètre;

Que pour toutes ces raisons, l'application de la prescription particulière n°21 du PRAS, portant sur la ZICHEE n'a pas été sollicitée;

Considérant, en conclusion, que le projet répond au bon aménagement des lieux et n'est pas susceptible d'engendrer des nuisances pour le voisinage;

Considérant cependant qu'il y a lieu de prendre en compte les éventuelles conditions que le SIAMU émettra (avis pas encore reçu) lors de l'exécution des travaux;

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

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

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**Séance du 05/03/2025**  
**Objet n°11**

**Dossier 16-47709-2024 - Enquête n°029/25**

**Situation : Avenue Albert Lancaster 73**

**Objet : rénover et transformer une maison unifamiliale, construire une lucarne et une annexe, et modifier la typologie architecturale des façades visibles depuis l'espace public**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47709-2024 introduite en date du 07/08/2024;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à rénover et transformer une maison unifamiliale, construire une lucarne et une annexe, et modifier la typologie architecturale des façades visibles depuis l'espace public sur le bien sis avenue Albert Lancaster 73;

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° 50 "Hamoir-Observatoire" par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 27/05/1999 et y déroge;

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
  - non-respect de l'article n°4.2.3 qui prescrit "les annexes", en ce qu'il y a 2,5 niveaux apparents et que le 2<sup>ème</sup> niveau s'étend sur plus de 60% de l'emprise totale maximum de la zone d'annexes;
  - non-respect de l'article n°4.2.4 qui prescrit "les constructions d'about de groupe", en ce que la façade latérale et les escaliers extérieurs sont à une distance de moins de 3m par rapport au voisin n°75 (1,90m);
- application de l'article 126§11,2 du CoBAT : demande de dérogation suivante à un règlement d'urbanisme pour un projet situé dans un PPAS :
  - non-respect de l'article n°6 §1.2° du Titre I du RRU qui prescrit "toiture (hauteur)", en ce que le garde-corps de la terrasse et la rehausse du mur mitoyen dépassent la hauteur du profil mitoyen le plus haut;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 03/02/2025 au 17/02/2025 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *l'augmentation du volume arrière est dérogatoire et non-conforme. Cela crée un précédent pour les autres habitations;*
- *le gabarit génère des nuisances. Le projet doit être diminué d'un étage;*
- *la terrasse génère des nuisances de surplomb et de vues;*
- *le poêle à bois génère une sortie de cheminée et une pollution de l'air qui impacte le voisin mitoyen;*
- *les grandes baies arrière génèrent des vues plongeantes non souhaitées;*
- *la rehausse de mur mitoyen au niveau de la toiture plate génère une perte de luminosité, un sentiment d'écrasement, d'isolement, ...*
- *la piscine n'est pas mentionnée sur les plans et elle est disproportionnée;*

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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



07/08/2024 : dépôt de la demande;

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

24/12/2024 : réception des compléments;

28/01/2025 : accusé de réception d'un dossier complet;

03/02/2025 au 17/02/2025 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

05/03/2025 : séance publique de la Commission de concertation;

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

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise comme un quartier résidentiel;
- Dans ce quartier, l'avenue est une voirie étroite encadrée de zones de recul densément végétalisées;
- La parcelle sur laquelle porte la demande se compose d'une zone de recul, d'une habitation unifamiliale, d'une zone de retrait latéral et d'un jardin;
- La maison n°73 sur laquelle porte la demande est une habitation unifamiliale 3 façades implantée en recul de l'alignement. Elle présente un gabarit R+1+T. Sa typologie architecturale se compose d'un crépi de ton blanc à l'étage, de briques de parement peint en blanc au rez-de-chaussée, de châssis et d'une porte en PVC de ton blanc, d'un auvent à versant couvert de tuiles terre cuite et d'une toiture à versants en tuiles terre cuite. La maison présente plusieurs infractions urbanistiques en que certains travaux n'ont pas fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme :
  - Une extension arrière d'une superficie de 15m<sup>2</sup> a été construite;
  - Un escalier a été construit en façade arrière;
  - Les châssis et la porte d'entrée ont été remplacés en PVC de ton blanc;
  - L'ensemble des baies en façade arrière ont été modifié;
- Le jardin faisant partie de la parcelle visée par la demande présente une piscine et un abri de jardin en fond de parcelle. Le jardin présente une infraction urbanistique en ce que le relief du terrain a été modifié. La piscine apparaît en 1987(selon Brugis) soit bien avant l'entrée en vigueur du PPAS;
- La zone de recul semble avoir été aménagée en parking depuis 1987 mais aucune trace dans les archives ne permet de dater l'époque et la manière dont la zone de recul a été aménagée;
- La zone de retrait latéral se compose d'un chemin d'accès imperméable et d'une bande végétale;
- La maison de droite (n°71) est une maison unifamiliale ayant fait l'objet de transformations autorisées par un permis d'urbanisme en 2021. Elle présente un gabarit R+2 qui est similaire aux deux constructions voisines, et une typologie architecturale singulière L'immeuble possède une double hauteur sous-plafond, allant du sous-sol au rez-de-chaussée, qui se matérialise par une façade vitrée sur toute la hauteur de ces 2 étages en façade arrière. La maison se compose également d'une lucarne/façade en façade arrière qui s'étend sur environ la moitié de la toiture. Cette typologie se retrouve également en façade avant;
- La maison de gauche (n°75) est une maison unifamiliale 3 façades (construite en 1977) qui présente les mêmes caractéristiques d'implantation que la maison visée par la demande. Elle se compose d'une extension s'étendant sur un niveau et d'un volume principale s'étendant sur 3 niveaux;

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

- La mise en conformité de la profondeur de l'extension arrière au rez-de-chaussée;
- L'accroissement en largeur de l'extension arrière au rez-de-chaussée et au sous-sol;
- La construction d'une extension arrière au niveau du 1<sup>er</sup> étage avec rehausse du mur mitoyen;
- L'agrandissement de la superficie de l'atelier au sous-sol;
- Le réaménagement intérieur des espaces de vie;
- La construction de 2 escaliers extérieurs en zone de retrait latéral;
- La construction d'une lucarne en façade arrière;
- L'aménagement d'une terrasse au dernier étage;
- L'aménagement des combles en espace de vie;
- Le remplacement des châssis PVC blanc en châssis en bois de ton vert en façade avant;
- Le remplacement de la porte d'entrée PVC blanc en porte en bois de ton vert en façade avant;
- La mise en place d'un parement de façade en brique de ton clair identique à la façade arrière pour les extensions;
- La mise en place de portes et châssis en aluminium de ton vert en façades latéral et arrière;
- La mise en conformité de la piscine et de la modification du relief du sol;
- La construction d'une sortie de cheminée au niveau de la nouvelle toiture plate;
- Le remplacement de la toiture de l'auvent en verre ;

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

- Le programme de l'habitation est modifié par l'aménagement d'une chambre supplémentaire;
- Le gabarit de la maison en façade arrière est modifié par la construction des extensions et d'une lucarne;
- La typologie architecturale de la maison est modifiée par le remplacement des châssis et de la porte d'entrée en bois de ton vert;
- Les abords de la maison sont modifiés par la construction d'une piscine et par la modification du relief du sol du jardin;

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

- Considérant qu'un nombre important d'extensions arrières des constructions de ce tronçon de rue sont apparues avant l'entrée en vigueur du PPAS;
- Considérant que ces extensions se sont accentuées dans les années 90 et qu'elles ont fini par créer des situations générant un impact visuel et d'ombrage sur les constructions dont les extensions étaient plus modestes;
- Considérant qu'une construction d'annexes en amène une autre afin de pallier au problème d'ombrage et de vues,
- Considérant que le projet s'inscrit dans une volonté de maintenir une maison unifamiliale mais en augmentant le confort des espaces de vie par la construction d'annexes;
- Considérant qu'en situation de fait, la maison se compose déjà d'une construction arrière de 15 m<sup>2</sup> qui n'avait pas fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme;
- Considérant que le projet rationalise la spatialité des espaces de vie;
- Considérant que le projet prévoit une chambre supplémentaire mais qui entraîne une importante dérogation au PPAS en matière d'emprise et de niveau d'annexes;
- Considérant que, bien que le niveau de jardin soit situé à 1,85 m par rapport au rez-de-chaussée, le projet prévoit la construction d'environ 2,5 niveaux par rapport au niveau du jardin;
- Considérant que la construction de ces nouvelles annexes génère un dépassement de plus de 2 m par rapport au voisin mitoyen ce qui ne peut s'envisager compte tenu de l'évolution des constructions en façade arrière;
- Considérant que la maison constitue une construction d'about et que le PPAS adopté en 1999 a une volonté d'empêcher le dépassement des annexes;
- Considérant que certaines annexes de la rue sont antérieures à l'adoption du PPAS et que dès lors, le PPAS visait à limiter l'extension en hauteur et en profondeur à outrance des annexes à venir;
- Considérant que l'ensemble de l'emprise de ces extensions du projet s'effectue dans le prolongement de la largeur du volume principale ce qui permet d'aménager des espaces plus fonctionnels mais entraîne une dérogation au PPAS par rapport à la distance de recul par rapport à la mitoyenneté avec le voisin n°75;
- Considérant l'importance du fonctionnement interne des espaces de vie, cette dérogation en largeur au PPAS se justifie;
- Considérant, toutefois, que la construction d'un escalier au niveau de la zone de retrait latéral aggrave cette dérogation et nuit à l'intimité de la maison d'about voisine immédiate;
- Considérant que la construction d'une lucarne en façade arrière permet d'aménager une chambre dans les combles répondant aux normes minimales d'habitabilité;
- Considérant que la terrasse du dernier étage offre des vues plongeantes sur la zone de retrait latéral de la parcelle voisine car elle se situe à environ 2 m de la limite mitoyenne avec le voisin n°75 ce qui n'est pas acceptable;
- Considérant que le projet maintient en grande partie l'expression architecturale de la façade avant mais que seuls les châssis et l'auvent sont modifiés ;
- Considérant que la typologie architecturale de cette habitation est singulière car elle exprime un esprit pittoresque de par ses petites dimensions par rapport aux constructions voisines;
- Considérant que l'utilisation de châssis et d'une porte en bois respecte l'expression d'origine de la maison ce qui est remarquable;
- Considérant que la couverture de l'auvent n'est pas acceptable en verre car elle porte atteinte à la typologie architecturale de la maison ;
- Considérant que la teinte verte contribue à donner ce caractère particulier à cette maison d'about tout en permettant une lecture aisée des menuiseries ce qui est cohérent;
- Considérant que l'utilisation de la brique de ton clair pour l'ensemble de l'extension est cohérente;
- Considérant que la piscine existait avant l'entrée en vigueur du PPAS et qu'elle n'était pas soumise à permis d'urbanisme à l'époque de sa construction;

- Considérant que la sortie de cheminée au niveau de la toiture plate de l'extension n'est pas acceptable en ce qu'elle impacte les constructions voisines;
- Considérant que l'annexe 1 de la demande de permis d'urbanisme référence un emplacement de parking non-couvert mais celui-ci n'est pas représenté sur les plans;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, relatif à l'application de l'article 126§11 du CoBAT :
  - Dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) :
    - le garde-corps de la terrasse et la rehausse du mur mitoyen dépassent la hauteur du profil mitoyen le plus haut;
    - cette rehausse entraînée par la construction de 2,5 niveaux génère la présence d'un mur d'environ 2,30 m qui impacte la construction voisine mitoyenne;
    - la création d'une terrasse au dernier étage a pour incidence la construction d'un garde-corps qui dépasse davantage la construction la plus haute ce qui augmente la perception de hauteur de ces extensions ce qui n'est pas acceptable;
  - Dérogations au PPAS n° 50 :
    - non-respect de l'article n°4.2.3 qui prescrit "les annexes", en ce qu'il y a 2,5 niveaux apparents et que le 2<sup>ème</sup> niveau s'étend sur plus de 60% de l'emprise totale maximum de la zone d'annexes;
      - au regard de l'évolution des constructions arrières des bâtiments à rue et de l'objectif d'aménagement du PPAS, le dépassement du gabarit maximum prescrit par le PPAS a pour effet de nuire à cet objectif et de porter atteinte de manière immédiate à la construction mitoyenne n°71;
    - non-respect de l'article n°4.2.4 qui prescrit "les constructions d'about de groupe", en ce que la façade latérale et les escaliers extérieurs sont à une distance de moins de 3m par rapport au voisin (1,90m);
      - dans la mesure où l'extension en largeur des constructions arrières vise à s'aligner avec celle du volume principal, une telle dérogation découle de l'implantation de droit de cette maison ce qui est acceptable;
      - Toutefois, la construction de 2 escaliers extérieurs en zone de retrait latéral n'est pas acceptable en ce qu'elle nuit à l'intimité de la parcelle voisine;

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

- Réduire la profondeur de l'extension du 1<sup>er</sup> étage de telle sorte à ce qu'elle soit dans l'emprise de la zone d'habitat en ordre continu définie par le PPAS et proposer des toitures inaccessibles et verdurisées;
- Supprimer la rehausse de mur mitoyen avec le voisin n°71;
- Placer la sortie de cheminée au niveau de la toiture du volume principal;
- Supprimer les escaliers extérieurs en zone de retrait latérale ;
- Maintenir la toiture de l'auvent de la façade avant en tuiles ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que la plupart des options du projet sont conservées;
- d'être accessoires en ce qu'elles visent la hauteur de l'extension arrière, la terrasse et la sortie d'évacuation;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite;
- de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que la hauteur de l'annexe n'est pas acceptable;

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 du CoBAT, avec octroi de dérogation au plan particulier d'affectation du sol, article n°4.2.4 (uniquement pour la largeur des annexes) 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 05/03/2025**

**Objet n°12**

**Dossier 16-47574-2024 - Enquête n°027/25**

**Situation : Chaussée d'Alseberg 1140**

**Objet : renouveler le permis 43891, dont le délai est dépassé afin de maintenir un écran digital de communication d'un visuel réduit de 8m<sup>2</sup>**

**AVIS**

**La Commission de Concertation décide de reporter son avis à la séance du 19/03/2025 dans le but de procéder à une analyse juridique relative au contexte du projet.**