

Séance du 24 avril 2024 / Zitting van 24 april 2024

ORDRE DU JOUR/DAGORDE

- 1) 087/24 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.410-2024  
Situation : Rue Beeckman 66  
(Rénover une maison unifamiliale avec rehaussement du profil de toiture, (ré)ouvrir la terrasse arrière et transformer une partie du garage en atelier-bureau)
- 2) 076/24 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.373-2023  
Situation : Chaussée de La Hulpe 35  
(Construire une terrasse en façade arrière au rez-de-chaussée, isoler la façade arrière et mitoyennes, remplacer les châssis et la porte d'entrée, modifier la façade avant et mettre en conformité les aménagements en zone de recul, la profondeur de la chambre au 2<sup>e</sup> étage ainsi que l'aménagement de la terrasse)

---

Uniquement pour avis de la CC :

- 3) - Demande de permis d'urbanisme n°16-47.293-2023  
Situation : Chaussée de Waterloo 935  
(Isoler toutes les toitures plates du bâtiment, installer des panneaux photovoltaïques sur 2 toitures (A et E), végétaliser la toiture la plus basse droite (D) et mettre en conformité les châssis tels qu'ils ont été construits à l'origine mais qui ne correspondent pas aux plans de droit)  
(Bien repris à l'inventaire du patrimoine immobilier : monument ou ensemble antérieur à 1932 à l'inventaire transitoire - art.207§3 du CoBAT)

- 
- 4) 089/24 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.335-2023  
Situation : Rue des Cottages 132  
(Rénover un appartement situé au 3<sup>e</sup> étage d'un immeuble,  
Construire une lucarne en façade arrière,  
Isoler la toiture par l'extérieure et aménager une terrasse sur la toiture plate)

---

Uniquement pour avis de la CC :

- 5) - Demande de permis d'urbanisme n°16-47.371-2024  
Situation : Rue Roberts Jones 30  
(Elargir la baie de la porte de garage avec ragréage avec briques récupérées et rejointoyage en creux identiques aux joints existants, remplacer la porte par une nouvelle porte conforme aux caractéristiques d'origine, élargir le garage, réduire le vestiaire en largeur et placement de nouveaux châssis fixe selon dessin d'origine)  
(Bien repris à l'inventaire du patrimoine immobilier : monument ou ensemble antérieur à 1932 à l'inventaire transitoire - art.207§3 du CoBAT)

- 
- 6) 090/24 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.206-2023  
Situation : Avenue Jean et Pierre Carsoel 118  
(Mettre en conformité des actes et travaux réalisés lors de la construction de l'immeuble)
  - 7) 085/24 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.172-2023 (art.126/1)  
Situation : Vieille rue du Moulin 187  
(Etendre et rénover une habitation unifamiliale, isoler les façades extérieures, aménager une terrasse en façade arrière, construire une lucarne en façade arrière)
  - 8) 080/24 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46.988-2023 (art.126/1)  
Situation : Avenue des Aubépines 124  
(Transformer lourdement une habitation unifamiliale)

- 9) 082/24 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.347-2023  
Situation : Avenue Bel-Air 105  
(Rénover un immeuble composé de 3 logements, rehausser la façade arrière au 3<sup>ème</sup> étage et rehausser les murs mitoyens au droit de la nouvelle terrasse souhaitée au 3<sup>ème</sup> étage)
- 10) 081/24 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.303-2023  
Situation : Montagne de Saint-Job 55  
(Transformer une habitation en deux appartements et construire deux ateliers avec logements accessoires)
- 11) 078/24 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.322-2023  
Situation : Avenue de l'Observatoire 33  
(Modifier l'esthétique d'une villa (isoler les façades), remplacer les menuiseries, agrandir certaines lucarnes, modifier les aménagements intérieurs, aménager deux emplacements de parking à l'air libre, construire une piscine et abattre 3 arbres)
- 12) 084/24 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.156-2023  
Situation : Avenue Jean et Pierre Carsoel 87  
(Regrouper un appartement 2 chambres (L4) et un studio (K4) en un appartement 2 chambres au sein d'une séniorie (mise en conformité))
- 13) 091/24 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.278-2023  
Situation : Avenue Juliette 5  
(Rénover et agrandir la maison unifamiliale)
- 14) 086/24 – Aanvraag om stedenbouwkundige vergunning nr16-47.276-2023  
Ligging: Waterlooesteenweg 1333-1335-1337  
(het plaatsen en vervangen van uithangborden en het installeren van geldautomaten)
- 15) 075/24 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.411-2024  
Situation : Avenue Oscar Van Goidtsnoven 13  
(Mettre en conformité la réunification de deux logements en un souplex dans un immeuble de rapport)
- 16) 079/24 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.344-2023  
Situation : Dieweg 28C  
(Mettre en conformité une maison unifamiliale (villa 28C))
- 17) 088/24 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.291-2023  
Situation : Chaussée d'Alseberg 1207  
(Ajouter une annexe arrière au rez-de-chaussée, ajouter une annexe arrière au +1, ajouter un chien-assis dans la toiture)
- 18) 077/24 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.325-2023  
Situation : Rue du Ham 71  
(Transformer une maison unifamiliale mitoyenne)
- 19) 083/24 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.349-2023  
Situation : Avenue du Prince d'Orange 28  
(Déconstruire et reconstruire une habitation unifamiliale dont la période de construction date de 1953)

Divers/Allerlei :

---

Avis reporté de la CC du 10/04/2024 - Uniquement pour avis de la CC à HUIS CLOS :

20) 056/24 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.232-2023

Situation : Avenue Adolphe Dupuich 3

(Modifier le permis d'urbanisme n°16-45953-2021 tendant à déconstruire une maison existante avec conciergerie dont la période de construction date de 1988 et construire une villa unifamiliale, en application de l'article 102/1 du CoBAT : révision de la terrasse dans le volume de toiture, révision des abords le long de la façade Sud-Ouest, révision du niveau du sol, réalisation d'un plan paysager engendrant une révision générale des abords du projet)

21) 070/24 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.111-2023

Situation : Avenue Vanderaey 19

(Mettre en conformité la division d'un bien en deux logements, la nouvelle toiture d'un garage existant, l'aménagement d'une terrasse et isoler les façades par l'extérieur et changer l'affectation partielle des caves en espace de profession libérale accessoire au logement du rez-de-chaussée)

---

Fin de séance/Einde zitting

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**Séance du 24/04/2024**  
**Objet n° 01**

**Dossier 16-47410-2024 - Enquête n° 087/2024**

**Situation : Rue Beeckman 66**

**Objet : rénover une maison unifamiliale avec rehaussement du profil de toiture, (ré)ouvrir la terrasse arrière et transformer une partie du garage en atelier-bureau**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47410-2024 introduite en date du 30/01/2024;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à rénover une maison unifamiliale avec rehaussement du profil de toiture, (ré)ouvrir la terrasse arrière et transformer une partie du garage en atelier-bureau sur le bien sis Rue Beeckman 66 ;

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

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
  - non-respect de l'article n°4 - profondeur qui prescrit "§ 1. Au niveau du rez-de-chaussée et des étages, la profondeur maximale hors-sol de la construction réunit les conditions suivantes : 2° a) lorsque les deux terrains voisins sont bâtis, la construction : - ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde", en ce que la terrasse en pierre bleue surélevée de 84cm par rapport au niveau du jardin (et son mur de soutènement) dépasse le profil du voisin le plus profond de droite n°68;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 19/03/2024 au 02/04/2024 inclus et l'absence de réclamation ou observation

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

30/01/2024 : dépôt de la demande;

09/02/2024 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

19/02/2024 : réception des compléments;

14/03/2024 : accusé de réception d'un dossier complet

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

**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 dense et continu, proche du centre de la Commune et comprenant majoritairement des maisons des années 1950/1960, donnant une certaine cohérence au bâti ;
- La maison faisant l'objet de la demande date de 1950, est implantée à l'alignement et présente un gabarit de type maison bel-étage R+1+toiture Mansart en façade avant et un grand pan en façade arrière; Les pièces de vie (et une chambre et une salle de bain) sont situées au 1<sup>er</sup> étage et le jardin est implanté en contre-bas. La toiture accueille une chambre et des espaces de grenier ;
- La maison mitoyenne de gauche n°64 présente un gabarit et une profondeur similaire à la maison faisant l'objet de la demande ;
- L'immeuble à appartements mitoyen du côté droit n°68 présente un gabarit nettement supérieur (R+3) et plus profond ;
- La maison faisant l'objet de la demande a subi quelques transformations (sans autorisation), à savoir :

- La construction d'un abri de jardin au rez-de-chaussée arrière contre la façade arrière et contre le mur mitoyen de droite ;
- L'aménagement d'une zone terrasse au rez-de-chaussée en façade arrière et d'un muret séparant la terrasse du jardin ;
- La fermeture de la terrasse située au 1<sup>er</sup> étage ;
- Le remplacement des menuiseries en façade avant par des menuiseries en PVC blanc ;

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

- La suppression de l'extension réalisée en infraction au rez-de-chaussée (abri de jardin) et au 1<sup>er</sup> étage (fermeture de la terrasse initialement prévue) ;
- La création d'une nouvelle terrasse au rez-de-chaussée surélevée de 84cm par rapport au niveau du jardin et la nécessité de construire un mur de soutènement entre celle-ci et le jardin ;
- La création d'un palier et d'un escalier extérieur permettant l'accès au jardin depuis la terrasse réhabilitée au 1<sup>er</sup> étage ;
- La construction d'une extension sous la terrasse (atelier/bureau en façade arrière donnant sur le jardin) ;
- La réorganisation spatiale des aménagements intérieurs à tous les étages ;
- Le remplacement des châssis en façade arrière et les modifications des ouvertures de baies ;
- La transformation de la toiture de manière à pouvoir aménager les chambres et la salle de bain de la maison ;
- La mise en conformité du remplacement des châssis en façade avant par des châssis en PVC (et le souhait de les remplacer dans le futur par des châssis conformes à ceux d'origine – qui était probablement en bois) ;
- L'isolation de la façade arrière par l'extérieur et l'isolation de la façade avant par l'intérieur (travaux non soumis a permis d'urbanisme) ;
- La mise en place de nouvelles installations techniques performantes (ventilation double flux, citerne d'eau de pluie etc – travaux non soumis a permis d'urbanisme) ;

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

- en matière de programme :
  - Le projet améliore les performances énergétiques du bâtiment en offrant une enveloppe mieux isolée (nouvelle toiture, nouveau châssis en façade arrière et isolation des murs), ce qui est à encourager ;
  - Le projet optimise l'organisation spatiale et les circulations des espaces intérieurs, les rends plus adaptés au confort actuel, plus pratiques et plus conviviaux dans le cadre d'une occupation familiale contemporaine :
    - Le projet propose l'aménagement d'un espace atelier/bureau au rez-de-chaussée dans un espace qui présente une hauteur sous plafond généreuse de 3,72m et qui s'ouvre sur le jardin, ce qui est qualitatif ;
    - Le projet propose l'aménagement d'une grande cuisine ouverte au 1<sup>er</sup> étage et supprime la chambre et la salle de bain à cet étage ;
    - Le projet propose l'aménagement de 2 belles chambres et d'un bureau et d'une salle de bain au 2<sup>ème</sup> étage sous une toiture isolée, ce qui n'est pas excessif et peut bien évidemment être accepté ;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - Le projet ne déroge pas au Règlement Régional d'Urbanisme en matière de profondeur et de hauteur en ce qui concerne les extensions demandées :
    - au niveau du 1<sup>er</sup> étage, le projet permet de retrouver l'alignement d'origine en supprimant le volume en infraction et de ce fait, inscrit la façade arrière en retrait par rapport aux deux immeubles mitoyens plus profonds ;
    - au niveau de la toiture, le nouveau profil s'aligne en façade avant sur le profil du voisin mitoyen le plus bas n°64 et s'inscrit donc bien en dessous du profil du voisin de droite le plus haut ; La nouvelle toiture acquiert une forme plus symétrique, ce qui est appréciable ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - le projet améliore nettement l'exploitation du jardin depuis les pièces de vie en offrant un nouvel accès extérieur à celui-ci depuis la terrasse ;
  - l'escalier s'inscrit en partie le long de mur mitoyen de droite n°68 mais ne se conforme pas au code civil en matière de servitude de vue sur une partie de sa longueur, ce qui ne peut pas s'envisager ;

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

- le projet conserve le garage dans la partie avant et prévoit l'aménagement d'un atelier/bureau en partie arrière ;

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

En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de l'article 126§6 du CoBAT - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) :

- Au niveau du rez-de-chaussée, le nouveau mur de soutènement qui sépare le jardin de la terrasse en pierre bleue s'inscrit judicieusement là où le jardin commence en situation existante de fait ;
- La parcelle conserve un beau jardin de ville de 103m<sup>2</sup> et ce mur de soutènement s'inscrit entre murs mitoyens de jardin, ne générant pas de problèmes de stabilité pour les jardins voisins ;

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

- Se conformer au code civil en ce qui concerne l'escalier extérieur :
  - Soit rehausser le mur mitoyen (avec accord de la copropriété voisine) ;
  - Soit obtenir l'accord de la copropriété voisine sur la servitude de vue (et ne pas rehausser le mur) ;
  - Soit modifier l'implantation de l'escalier extérieur ;

Que cette modification répond aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le projet peut s'envisager ;
- d'être accessoires en ce qu'elle ne concerne que l'implantation de l'escalier ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le projet ne dérogera plus au code civil ;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

**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 règlement régional d'urbanisme, article 4 du Titre I – et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 126/1 ou 191 du CoBAT.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**Séance du 24/04/2024**  
**Objet n° 02**

**Dossier 16-47373-2023 - Enquête n° 076/2024**

**Situation : Chaussée de La Hulpe 35**

**Objet : construire une terrasse en façade arrière au rez-de-chaussée, isoler la façade arrière et mitoyennes, remplacer les châssis et la porte d'entrée, modifier la façade avant et mettre en conformité les aménagements en zone de recul, la profondeur de la chambre au 2e étage ainsi que l'aménagement de la terrasse**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47373-2023 introduite, en date du 28/12/2023 ;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à construire une terrasse en façade arrière au rez-de-chaussée, isoler la façade arrière et mitoyennes, remplacer les châssis et la porte d'entrée, modifier la façade avant et mettre en conformité les aménagements en zone de recul, la profondeur de la chambre au 2e étage ainsi que l'aménagement de la terrasse sur le bien sis Chaussée de La Hulpe 35 ;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en espace structurant, 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 - profondeur qui prescrit "ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde", en ce que la construction de la terrasse ainsi que l'isolation de la façade arrière aggravent une situation de dépassement;
  - non-respect de l'article n°11 – aménagement de la zone de recul qui prescrit "La zone de recul est aménagée en jardinet et plantée en pleine terre. Elle ne comporte pas de constructions sauf celles accessoires à l'entrée de l'immeuble tels que, notamment, les boîtes aux lettres, clôtures ou murets, escaliers ou pentes d'accès. Elle ne peut être transformée en espace de stationnement ni être recouverte de matériaux imperméables sauf en ce qui concerne les accès aux portes d'entrée et de garage", en ce que la zone a été fortement imperméabilisée au profit d'espace de parking extérieur ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 19/03/2024 au 02/04/2024 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 :**

28/12/2023 : dépôt de la demande;

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

05/02/2024 : réception des compléments;

14/03/2024 : accusé de réception d'un dossier complet ;

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

24/04/2024 : 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 :**

- L'immeuble est implanté en ordre fermé, du côté impair et en retrait par rapport à l'alignement, le long de la chaussée de la Hulpe, dans le tronçon compris entre la chaussée de Waterloo et l'avenue Montana ;
- Ce tronçon est essentiellement résidentiel et comporte des maisons reprises à l'inventaire ;
- Le n°35, comporte un immeuble de deux logements, l'un en triplex et l'autre en duplex, avec un gabarit R + 1 + 1 étage en recul avec une toiture légèrement en pente, construit dans les années 1960, suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-22668-1962 ;
- Le logement du bas comporte 3 chambres et le logement du haut, 2 ;
- Hormis la profondeur du volume au 2<sup>e</sup> étage et l'aménagement de la terrasse, ainsi que l'aménagement en zone de recul, l'immeuble correspond à la situation existante de droit, au niveau de son plan intérieur ;
- La façade avant comporte des caractéristiques des années 1960, à savoir un portique d'entrée en pierre, un jeu de briques de verre, un parement en pierre et des baies simples ;
- En façade arrière, la façade est en briques de ton rouge-brun ;
- Le jardin, situé un niveau plus bas que la chaussée est largement végétalisé ;
- Des panneaux solaires ont été installés au niveau de la toiture après 2012 ;
- L'immeuble mitoyen de gauche, n° 39, reprend le même alignement, comporte un gabarit inférieur d'un niveau ;
- L'immeuble mitoyen de droite, n° 33, est plus ancien et est implanté à l'alignement, contrairement à la majorité des constructions du côté impair ;

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

- La construction d'une terrasse de 24m<sup>2</sup> en structure acier de teinte noire, au rez-de-chaussée avec un escalier menant au niveau du jardin ;
- L'aménagement d'une terrasse au rez-de-jardin, sous la terrasse projetée au rez-de-chaussée, en matériaux imperméables ;
- L'isolation de la façade arrière et des pignons avec une finition en enduit de teinte blanche ;
- Le remplacement, en façade avant, des châssis existants en situation de fait par de nouveaux châssis en aluminium de teinte grise ;
- Le remplacement en façade arrière, des châssis existants en situation de fait par de nouveaux châssis en aluminium de teinte noire ;
- Le remplacement de la porte d'entrée et du bloc en briques de verre par un nouveau complexe avec une porte en aluminium laqué de teinte grise et un bardage ajouré en aluminium laqué de teinte gris clair ;
- La pose d'un bardage en bois, sur isolant, au niveau de l'étage en recul, en façade arrière ;
- La mise en conformité des éléments suivants :
  - L'imperméabilisation de la zone de recul ;
  - La profondeur du volume au 2<sup>e</sup> étage ;
  - L'agrandissement de la terrasse existante au 2<sup>e</sup> étage ;
  - Les aménagements intérieurs ;

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

- Le programme prévoit d'une part de mettre en conformité différents éléments, d'autre part d'offrir une terrasse plus accessible pour le triplex et un accès plus aisé vers le jardin depuis les espaces de séjour et pour finir d'améliorer les performances énergétiques du bâtiment ;

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

- en matière de programme :
  - les deux logements restent identiques par rapport à la situation existante de droit ;
  - le rez-de-jardin, comportant, au niveau de la façade arrière, le niveau bas du triplex, un bureau et la salle-de-jeu, l'accès vers le jardin est peu aisé ;
  - l'aménagement d'un accès vers le jardin, depuis le rez-de-chaussée, est envisageable pour autant que les impacts soient limités ;
- en matière de traitement des façades :
  - la façade existante comporte d'intéressantes caractéristiques des années 1960, tels que le portique et le mur en briques de verre et la suppression de cet élément au profit d'un geste plus contemporain est dommage pour le maintien du patrimoine de ces années ;
  - initialement, les châssis devaient être en acier, au regard de la typologie, une proposition de châssis en aluminium peut être envisagée ;
- en matière d'implantation et de gabarit :



- la construction de la terrasse au rez-de-chaussée, autant que l'isolation de la façade arrière, induisent une dérogation quant à la profondeur ;
- en ce qui concerne la profondeur du volume au 2<sup>e</sup> étage, celle-ci semble dater de la construction de l'immeuble et n'a pas induit de dérogations par rapport à la réglementation en vigueur de l'époque ;
- cependant l'aménagement de la terrasse, au 2<sup>e</sup> étage, sur toute la profondeur de la toiture plate, en situation de fait, induit des servitudes de vues au regard du Code Civil ;
- bien que des accords entre voisins aient été faits, il y a lieu de les pérenniser auprès d'un notaire ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - hormis l'aménagement de la terrasse, le jardin d'une grande surface, reste inchangé ;
  - la zone de recul a été fortement imperméabilisée au cours du temps, ce qui déroge à l'article 11 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme ;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - le bâtiment comporte un garage pour un véhicule ;
- Quant aux autres aspects techniques propres à la demande :
  - En ce qui concerne l'isolation des pignons :
    - La demande ne suscite aucune objection et permet d'améliorer les performances énergétiques du bâtiment, et ce compilé avec les panneaux solaires qui ont été installés en 2012 ;

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

- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) :
  - en ce qui concerne l'isolation :
    - au regard des volontés actuelles en matière d'amélioration des performances énergétiques des bâtiments, l'isolation des façades est souhaitables ;
    - bien que la profondeur soit légèrement augmentée, l'isolation n'induit pas de davantage de préjudices au niveau des biens mitoyens ;
  - en ce qui concerne la construction de la terrasse :
    - bien qu'un accès vers le jardin puisse être envisagé depuis le rez-de-chaussée, il y a lieu de limiter les impacts ;
    - en effet l'ajout d'une terrasse de 24m<sup>2</sup>, avec une profondeur entre 3 et 4m, induit un dépassement du bien mitoyen de gauche de plus de 7m et du bien mitoyen de droite de plus de 13m ;
    - d'autant plus que cette terrasse permet une utilisation prolongée qui génère des vues plongeantes sur les parcelles voisine et ne garantit en aucun cas ni l'intimité ni l'absence de nuisances en terme sonores, et ce en plus de la nouvelle terrasse aménagée au niveau du jardin, de la même surface ;
    - considérant la possibilité d'aménager une terrasse qualitative et d'une surface équivalente, au rez-de-jardin, il y a lieu de significativement limiter la terrasse en surplomb et limiter l'impact de l'escalier menant au jardin ;
- dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul) :
  - en ce qui concerne la zone de recul, l'aménagement en situation de droit, comportait, à droite, un accès carrossable vers le garage, un accès piétonnier au droit de l'entrée et à gauche, une zone en pleine terre végétalisée et comportant un aménagement paysager, ainsi que des murets à l'alignement en dehors des accès ;
  - il y a lieu de revenir à cette situation, et remettre la zone de recul en pristin état ;
  - en effet, les zones de recul ne peuvent en aucun cas comporter de fortes imperméabilisation ni d'espace de parking extérieur ;
  - par ailleurs, il est interdit de privatiser l'espace public ;

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

- Limiter la terrasse au rez-de-chaussée à une profondeur d'1,50 par rapport au profil le plus profond (au lieu de 3m) ;
- Proposer un escalier avec un impact limité et longeant la face de la terrasse ;
- Fournir les accords notariés sur les servitudes de vues des terrasses au 1<sup>er</sup> étage et au 2<sup>e</sup> étage ;
- maintenir ou restituer un mur en briques de verre ;

- renoncer à tout barreaudage horizontal et modifier le dessin du barreaudage de la terrasse au 2<sup>e</sup> étage ;
- restituer la situation existante de droit au niveau de la zone de recul, en ce qui concerne les accès, les aménagements paysagers et les murets à l'alignement ;

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 limitation de profondeur de terrasse, aménagements extérieurs et typologie de bâtisse;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la typologie doit être conservée au niveau de la façade avant et en ce que la dérogation doit être limitée ;
- de supprimer des dérogations de la demande telle qu'introduite en ce que la zone de recul être remise en pristin état ;

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 acceptation de dérogation limitée au 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 24/04/2024**  
**Objet n° 03**

**Dossier 16-47293-2023**

**Situation : Chaussée de Waterloo 935**

**Objet : isoler toutes les toitures plates du bâtiment, installer des panneaux photovoltaïques sur deux toitures (A et E), végétaliser la toiture la plus basse droite (D) et mettre en conformité les châssis tels qu'ils ont été construits à l'origine mais qui ne correspondent pas aux plans de droit**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47293-2023 introduite en date du 15/11/2023;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à isoler toutes les toitures plates du bâtiment, installer des panneaux photovoltaïques sur deux toitures (A et E), végétaliser la toiture la plus basse droite (D) et mettre en conformité les châssis tels qu'ils ont été construits à l'origine mais qui ne correspondent pas aux plans de droit sur le bien sis Chaussée de Waterloo 935 ;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en espaces structurants, liserés de noyau commercial, zones de servitudes au pourtour des bois et forêts, zones d'habitation;

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n° 51 - QUARTIER FLORIDE-LANGEVELD approuvé par arrêté royal en date du 15/04/1988 et se conforme à ce plan particulier d'affectation du sol;

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

Considérant que le Titre VI du RRU situe la demande en zone de publicité 1 : -INTERDITE

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

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

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

15/11/2023 : dépôt de la demande;

21/12/2023 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

31/01/2024: réception des compléments;

22/04/2024 : accusé de réception d'un dossier complet et des instances à consulter dans le cadre de la procédure :

- la CRMS ;

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

**CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES**

La CRMS n'a pas remis d'avis à ce jour ;

**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 mixte et se développe, le long de la chaussée, essentiellement sous forme d'immeubles composés de rez-de-chaussée commerciaux et de logements aux étages,
- Le bâti sur lequel porte la demande comporte actuellement un rez-de-chaussée occupé par la bibliothèque – médiathèque communale, un 1<sup>er</sup> étage qui est affecté en équipement (école supérieure) et le second qui est occupé en bureau,
- La parcelle est quasi totalement minéralisée,
- Le parking en sous-sol offre 57 emplacements et il y a 7 emplacements extérieurs,

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

- L'isolation des cinq toitures plates (de A à E en partant du haut vers le bas) à forte déperdition thermique au moyen de 12cm de PIR, tout en préservant l'aspect architectural des façades ;
- L'installation de panneaux photovoltaïques sur deux des cinq toitures (la plus haute et grande A et la plus basse gauche E), dont la A déroge à l'article 33/2 des actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme en ce que la superficie projetée des panneaux de +/-60% de la surface de toiture dépasse les 50% autorisés sans permis ;
- La végétalisation de la toiture basse droite (D), à l'angle entre la chaussée de Waterloo et la rue Langeveld ;
- La régularisation des baies et châssis « as built », différents des plans de droit ;

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

- L'amélioration des performances énergétiques d'un bâtiment est une démarche écologique à encourager ;

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

- en matière de programme :
  - le programme reste inchangé ;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - les gabarit reste inchangé. En effet, le projet apporte un soin particulier à certains détails afin de ne pas modifier la hauteur des murs d'acrotère ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - la végétalisation d'une des toiture apporte une amélioration du cadre visuel pour les voisins, ainsi que pour les utilisateur s de la toiture terrasse « B », située en amont de la cascade de toiture ;

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

En ce qui concerne le motif d'avis de la Commission de concertation pour l'application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (bien à l'inventaire) :

- Etant donné le caractère totalement homogène des châssis aluminium d'époque utilisé ainsi que le fait que le bâtiment n'a jamais existé autrement que dans cette configuration et fut pourtant répertorié à l'inventaire irisonument, les modifications datant de l'origine peut être mise en conformité ;

**Avis FAVORABLE**

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

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**Séance du 24/04/2024**  
**Objet n° 04**

**Dossier 16-47335-2023 - Enquête n° 089/2024**

**Situation : Rue des Cottages 132**

**Objet : rénover un appartement situé au 3e étage d'un immeuble, construire une lucarne en façade arrière, isoler la toiture par l'extérieure et aménager une terrasse sur la toiture plate**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47335-2023 introduite, en date du 06/12/2023 ;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à rénover un appartement situé au 3e étage d'un immeuble, construire une lucarne en façade arrière, isoler la toiture par l'extérieure et aménager une terrasse sur la toiture plate sur le bien sis Rue des Cottages 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 dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
  - non-respect de l'article n°4 - profondeur qui prescrit " ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde", en ce que l'aménagement de la terrasse et de ses balustrades, induit un dépassement en profondeur sans proposer de recul d'au moins 3m ;
  - 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 et des annexes contiguës des constructions de référence", en ce que l'isolation par l'extérieur ainsi que l'aménagement d'une terrasse et de ses balustrades, induisent une aggravation d'une situation de dépassement;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 19/03/2024 au 02/04/2024 inclus et l'absence de réclamation ou observation ;

Considérant que la demande déroge également aux articles n°3 (superficie minimales), n°4 (hauteur sous-plafond dans les locaux habitables) et n°8 (WC) du Titre II du règlement régional d'urbanisme, ces dérogations n'étant pas soumises aux mesures particulières de publicité;

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

06/12/2023 : dépôt de la demande;

18/01/2024 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

14/02/2024 : réception des compléments;

11/03/2024 : accusé de réception d'un dossier complet ;

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

24/04/2024 : 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 se caractérise par un habitat en ordre continu formé de maisons unifamiliales et de petits immeubles de logement ;
- La rue des Cottages est essentiellement résidentielle ;

- L'immeuble sur lequel porte la demande comprend 4 appartements, dont 3 aux étages et un au rez-de-chaussée, à la surface limitée par le commerce à rue ;
- Sa façade, remarquable par ses jeux de matériaux et son grand bow-window, intègre les ouvertures du rez-de-chaussée dans la composition de celui-ci :
- L'immeuble sur lequel porte la demande date de 1935, suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-9190-1935 et s'inscrit dans un ensemble de maisons de la même époque ;
- Une demande de permis d'urbanisme, n° 16-40260-2011 a été octroyée pour des modifications au niveau de la façade avant et d'un changement d'affectation ;
- L'appartement concerné par la demande, est situé au 3<sup>e</sup> étage et dans les combles d'un immeuble de logements ;
- Les 4 logements comportent 1 seule chambre ;

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

- Le réaménagement du 3<sup>e</sup> étage et des combles afin de réaménager le logement d'une chambre et créer un deuxième niveau ;
- La construction d'une lucarne en façade arrière ;
- L'aménagement d'une terrasse sur le toiture plate et accessible via la mezzanine ;

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

- La demande porte uniquement sur le logement au dernier niveau, les diverses infractions aux autres étages, ainsi que le reste de l'immeuble ne font pas partie de la demande ;

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

- en matière de programme :
  - le logement existant conserve un programme d'une seule chambre ;
  - le réaménagement prévoit d'inverser les fonctions en déplaçant la chambre, initialement située en façade arrière, vers la façade avant, permettant dès lors de supprimer le cloisonnement et constituer un plus vaste espace de séjour avec une cuisine ouverte ;
  - cette modification permet également l'aménagement d'une chambre plus spacieuse et répondant aux surfaces minimales prévues par le Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme mais induit un espace de séjour d'une surface trop peu importante ;
- en matière de dérogations au Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme :
  - article 3 – superficie minimales :
    - suite au réaménagement et la réunion d'un espace de séjour avec la cuisine, la surface totale est de 25m<sup>2</sup>, au lieu de 28m<sup>2</sup> ;
    - en effet, le niveau supérieur dans les combles, en raison de la trop faible hauteur sous-plafond, ne peut être compté comme supplément aux espaces de séjours ;
  - article 4 – hauteur libre sous-plafond dans les locaux habitables :
    - le niveau créé dans les combles, a une hauteur libre d'1,92m au droit du faite et de 2,03m sous la lucarne, ce qui est largement insuffisant au regard de la prescription du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme qui précise que dans les combles la hauteur libre d'un espace habitable doit être d'au moins 2,30m sur au moins 50% de la surface ;
    - ce niveau ne peut en aucun cas constituer un prolongement du séjour et ne peut servir qu'en espace de rangements ;
  - article 8 – WC :
    - le WC doit au moins être séparé de l'espace de séjour par un sas ;
    - le plan du couloir permet de positionner une porte servant de sas ;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - La nouvelle lucarne, située sur le pan arrière de la toiture, répond au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en se limitant à une largeur inférieure au 2/3 du développé de façade et en prévoyant une hauteur en projection inférieure à 2m ;
  - La lucarne permet par ailleurs l'accès à une nouvelle terrasse aménagée sur la toiture plate avec des reculs d'au moins 1,90m par rapport aux limites parcellaires ;

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

- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur) :
  - bien que dérogatoire en profondeur, l'aménagement de cette terrasse respecte le Code Civil en matière de servitudes de vues en proposant des reculs d'au moins 1,90m par rapport aux limites parcellaires ;

- Considérant par ailleurs, les besoins actuels en terme d'aménagement d'espaces extérieurs, la demande de dérogation est envisageable ;
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) :
  - au regard des volontés actuelles en matière d'amélioration des performances énergétiques des bâtiment, l'isolation par l'extérieur de la toiture est acceptable ;
  - d'autant plus que la rehausse est minime, une quinzaine de centimètre et ne porte pas davantage de préjudice que la situation actuelle ;

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

- proposer un sas afin de séparer le WC des espaces de séjour ;

Que cette modification répond aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé ;
- d'être accessoires en ce qu'il ne s'agit que d'aménagements intérieurs ;
- de supprimer des dérogations de la demande telle qu'introduite en ce que les plans d'aménagement intérieurs doivent être revus ;

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

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

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

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

**Avis FAVORABLE** unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au règlement régional d'urbanisme articles n°4 et n°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 24/04/2024**  
**Objet n° 05**

**Dossier 16-47371-2024 – Avis de la Commission de concertation**

**Situation : Rue Roberts Jones 30**

**Objet : élargir la baie de la porte de garage avec ragréage avec briques récupérées et rejointoyées en creux identiques aux joints existants, remplacer la porte par une nouvelle porte conforme aux caractéristiques d'origine, élargir le garage et réduire le vestiaire en largeur**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47371-2024 introduite en date du 03/01/2024;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à élargir la baie de la porte de garage avec ragréage avec briques récupérées et rejointoyage en creux identiques aux joints existants, remplacer la porte par une nouvelle porte conforme aux caractéristiques d'origine, élargir le garage et réduire le vestiaire en largeur sur le bien sis Rue Roberts Jones 30 ;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public, zone d'habitation;

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

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

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

- 03/01/2024 : dépôt de la demande;
- 29/01/2024 : accusé de réception d'un dossier incomplet;
- 30/01/2024 : réception des compléments;
- 22/04/2024 : accusé de réception d'un dossier complet

**MOTIVATION DE L'ACTE**

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est essentiellement résidentiel, mais comprend également un grand équipement scolaire dans l'îlot (Institut Notre dame des Champs),
- Dans ce quartier, la rue et principalement sur ce tronçon, est principalement bâtie en ordre continu,
- La maison n°30 sur laquelle porte la demande fait partie d'un ensemble de maisons construites à la même époque,
- Elle présente un gabarit R+2+étage en recul surmonté d'une toiture à versant vers l'arrière,
- Le parcellaire est en oblique par rapport à l'alignement, les façades sont perpendiculaires au parcellaire de sorte que les différentes façades de cet ensemble sont légèrement décalées,
- Elles forment un ensemble architectural tant par l'implantation, que par le gabarit et les matériaux,
- Ces maisons présentent un gabarit R+2 à toiture plate, sauf celle sise au n°30 qui a été rehaussée d'une toiture à versants en 1939 (permis d'urbanisme n°11474),
- La maison de droite (n°32) à toiture plate a été rénovée avec des châssis de teinte bleu,
- La maison de gauche (n°28) est un peu plus haute,
- Les deux maisons voisines sont moins profondes,
- Les jardins de ville sont séparés par des haies,

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

- L'élargissement de la baie de la porte de garage avec ragréage avec briques récupérées et rejointoyage en creux indentiques aux joints existants,
- Le remplacement de la porte par une nouvelle porte conforme aux caractéristiques d'origine,



- L'élargissement du garage et la réduction du vestiaire en largeur
- Le remplacement de la fenêtre du wc ;

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

**En ce qui concerne le motif d'avis de la Commission de concertation pour l'application de l'art. 207 §1.a4 du COBAT (bien à l'inventaire) :**

- la demande respecte le caractère patrimonial de la maison et de l'ensemble ;
- la demande permet de pouvoir stationner une voiture au sein du garage, ce qui améliore les qualités d'habitabilité de cette maison ;
- la structure permet une telle transformation ;
- les briques existantes seront récupérées pour être réappareillées en respectant le joint creux existant ;
- la porte de garage sera remplacée conformément aux caractéristiques d'origine ;
- le projet ne porte pas atteinte à l'équilibre global de la façade mais améliore l'usage de l'habitation ;

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

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**Séance du 24/04/2024**  
**Objet n° 06**

**Dossier 16-47206-2023 - Enquête n° 090/24**

**Situation : Avenue Jean et Pierre Carsoel 118**

**Objet : mettre en conformité des actes et travaux réalisés lors de la construction de l'immeuble**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47206-2023 introduite, date du 29/09/2023 ;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité des actes et travaux réalisés lors de la construction de l'immeuble sur le bien sis Avenue Jean et Pierre Carsoel 118 ;

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°2 du permis de lotir (PL) n° 91 délivré le 06/10/1965 et non périmé pour le lot sur lequel porte la demande et déroge à ce permis de lotir ;

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

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

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogations suivantes au permis de lotir :
  - non-respect de l'article n°I - Gabarit qui prescrit "Profondeur maximum est de 22m", en ce que le volume de garage supplémentaire est situé partiellement hors sol et à plus de 22m;
  - non-respect de l'article n°VI - Garage qui prescrit "Les garages sont complètement entrerrés et couverts d'une couche de terre arable d'au moins 40cm", en ce que le volume de garage supplémentaire est situé partiellement hors sol ne comporte pas 40cm de terre arable ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 19/03/2024 au 02/04/2024 inclus et l'absence de réclamation ou observation ;

Considérant que la demande déroge également à la réglementation en vigueur au moment de la construction de l'immeuble, à savoir le Règlement Général sur la Bâtisse de 1948, ces dérogations étant soumise à l'avis du Fonctionnaire Délégué, conformément à ce règlement ;

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

29/09/2023 : dépôt de la demande;

25/10/2023 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

16/02/2024 : réception des compléments;

11/03/2024 : accusé de réception d'un dossier complet ;

19/03/2024 au 02/04/2024 : 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 apparaitre ce qui suit :**

- Le quartier dans lequel se situe la demande est résidentiel, bâti de maisons unifamiliales et de petits immeubles en ordre semi continu ;
- L'immeuble concerné par la demande est jumelé avec l'immeuble n° 120 et fit partie de l'ensemble de 4 immeubles, du n°114 au n°122 couvert par le permis de lotir n° 91 ;

- Il a été construit fin des années 1960 suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-25310-1968, imposant de forts reculs pour l'étage technique ainsi qu'une diminution du niveau des garages, partiellement hors sol;
- Concernant ces deux immeubles mitoyens, ils n'ont pas été réalisés conformément ni au permis de lotir ni au permis de bâtir, en ce qui concerne les constructions au sous-sol ainsi qu'au niveau des étages techniques en terme d'alignement de façades ;
- Une demande de permis d'urbanisme, n° 16-47069-2023, est actuellement en instruction, pour la mise en conformité de l'étage technique ;
- La parcelle est fortement imperméabilisée, à environ 96% et en infraction ;

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

- Le programme prévoit de mettre en conformité les éléments suivants :
  - La construction plus profonde du niveau des parkings, partiellement hors sol ;
  - L'ajout d'un volume sous l'entrée de l'immeuble ;
  - La répartition des différents logements et la modification du nombre de logements, avec des modifications structurelles datant de la construction de l'immeuble ;
  - La modification de la fenestration et du dessin des châssis ;
  - La modification des matériaux de façades visibles depuis l'espace public ;
  - L'agrandissement des terrasses ;

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

- L'ensemble de ces modifications ont été réalisées lors de la construction de l'immeuble, fin des années 1960, non conformes au permis de lotir existant et en faisant fi des conditions imposées par le permis d'urbanisme, autant pour la construction du sous-sol que pour la construction du 5<sup>e</sup> étage ;
- Par ailleurs, les modifications au niveau de la répartition des différents logements, en plus de la modification de la fenestration, ont induit des dérogations par rapport à l'article 22 du Règlement Général sur les bâtisses de 1948 ;
- En effet cet article indique qu'en aucun cas, le rapport de la surface nette des fenêtres à la surface du plancher qu'elles éclairent, ne peut être inférieur à 1/5<sup>e</sup> ;

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

- en matière de programme :
  - la modification de la répartition a induit la réduction du nombre de logements au sein de l'immeuble, à 18 ;
  - en effet, les plateaux du 1<sup>er</sup> étage au 3<sup>e</sup> étage, comportaient en situation de droit, 4 appartements, dont deux mono-orientés ;
  - ces petits studios mono-orientés ont été réunis afin de créer de plus grand logements traversant d'au moins deux chambres ;
  - la conciergerie au rez-de-jardin a été maintenue et un nouveau logement a été créé à la place de l'ancienne entrée vers deux parkings ;
  - ce logement de deux ou trois chambres, profite de la large terrasse aménagée sur la toiture des parkings au sous-sol ;
  - le bureau du rez-de-chaussée, donnant en façade avant, a été remplacé par un logement de 3 chambres ;
  - dès lors, l'immeuble, ne comporte plus de mixité et comporte uniquement du logement ;
- en ce qui concerne les dérogations concernant l'apport en éclairage naturel, suivant l'article 22 du Règlement Général sur les bâtisses de 1948 :
  - au niveau du logement créé en arrière du rez-de-jardin, comporte un déficit en moyenne d'1m<sup>2</sup> pour chacune des pièces d'habitation
  - certains des logements, aux étages, comportent au niveau des séjours et des chambres, des déficit de plus de 2m<sup>2</sup> ;
  - cependant, ces logements sont tels qu'existants depuis de nombreuses années et comportent des compensations en terme d'hauteurs sous-plafond plus importantes qu'habituellement, à savoir 2,80m ;
  - par ailleurs, autant la fenestration que la répartition du programme par unités, ne peuvent être modifiés sans prévoir de trop importants travaux qui risqueraient de grever d'autant plus l'habitabilité des logements ;
  - de ces faits, les dérogations par rapport à l'éclairage sont acceptables ;
- en matière d'implantation et de gabarit :

- la construction du sous-sol plus profondément que ce qui avait été autorisé est non seulement dérogatoire par rapport au permis de lotir mais induit, par ailleurs une importante imperméabilisation de la parcelle ;
- en effet, les deux parkings, prévus initialement au rez-de-jardin, ont été positionnés au niveau du sous-sol ;
- la modification au niveau des terrasses, l'ajout de certaines et la suppression de petits balcons, n'induisent aucune objection, considérant que chacun des logements comporte un extérieur qui n'induit ni servitudes de vues, ni vues plongeantes ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - la dalle du parking devait initialement comporter au moins 40cm de terres afin de compenser l'importante imperméabilisation, ce qui n'est pas le cas, actuellement ;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - deux emplacements de parking supplémentaire ont été construits en infraction ;
  - l'immeuble comporte actuellement, 23 garages, situés au sous-sol, pour 18 logements, alors qu'en situation existante de droit, l'immeuble comportait également 23 garages, dont deux au rez-de-jardin et le solde au sous-sol, pour 19 logements ;
  - une réduction du nombre de garages, afin de restituer de la pleine terre tel qu'octroyé initialement, maintiendrait 21 garages pour 19 logements, ce qui est conforme aux articles du Titre VI du Règlement Régional d'Urbanisme ;

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

- Art. 126§11 du CoBAT : Dérogation à un permis de lotir, articles n°I (gabarits) et n°VI (garages) :
  - Au regard de la profondeur octroyée par le permis d'urbanisme n° 16-25310-1968, il y a lieu de supprimer les deux emplacements, n°1 et n°2, restituer l'alignement de droit et proposer sur le solde, hors aire de manœuvre, une zone de pleine terre avec un aménagement paysager ;
  - Par ailleurs, au regard des volontés écologiques actuelles, d'amélioration des intérieurs d'ilots et d'augmentation de pleine terres au sein des parcelles, une telle dérogation ne peut être acceptable actuellement ;
  - D'autant plus que la dalle du parking qui devait être initialement couverte de terre d'une épaisseur d'au moins 40cm, comporte une terrasse et une partie de dalle à peine végétalisée ;
  - Cependant, considérant que cette situation date de la construction de l'immeuble, elle peut être mise en conformité, pour autant qu'une amélioration puisse être proposée, comme par exemple, le long de l'accès carrossable, proposer des aménagements paysagers ;

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

- Limiter à 2,50m le passage carrossable et proposer une bande de terre, végétalisée, d'au moins 50cm le long de la façade, au niveau de l'accès carrossable ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé ;
- d'être accessoires en ce qu'il s'agit d'aménagements paysagers ;
- de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que les qualités végétales de la parcelles doivent être améliorées ;

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, 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 24/04/2024**  
**Objet n° 07**

**Dossier 16-47172-2023 - Enquête n° 085/2024**

**Situation : Vieille rue du Moulin 187**

**Objet : étendre et rénover une habitation unifamiliale, isoler les façades extérieures, aménager une terrasse en façade arrière, construire une lucarne en façade arrière et mettre en conformité la zone de recul**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47172-2023 introduite, en date du 30/08/2023, modifiée (documents indicés B et datés de 02/2024) le 23/02/2024 en application de l'article 126/1 §6 du CoBAT (ordonnance du 30/11/2017) ;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à étendre et rénover une habitation unifamiliale, isoler les façades extérieures, aménager une terrasse en façade arrière, construire une lucarne en façade arrière sur le bien sis Vieille rue du Moulin 187 ;

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° 57 - QUARTIER SAINT-JOB-HAM approuvé par arrêté royal en date du 21/02/1989 et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

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

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
  - non-respect de l'article n° III.2.2 - Zone de recul qui prescrit "Ces zones sont destinées à être aménagées en zones de verdure et de loisirs. La plantation d'arbres à haute tige y est autorisée pour autant que leur dimension et la densité de leur feuillage à l'état adulte ne constitue pas une gêne pour le bon éclairage des logements. Ces arbres doivent être plantés à plus de 5 mètres de toute habitation et à 2 mètres au moins des limites mitoyennes. Une construction annexe aux activités de jardinage est autorisée pour autant que sa surface au sol soit inférieure à 6 m<sup>2</sup>, que sa hauteur ne dépasse pas 2,25 m hors sol. Cette construction est soumise à l'autorisation préalable du Collège des Bourgmestre et Echevins. b) Lorsque ces zones sont surchargées d'un indice (G), la réalisation de parkings en sous-sol peut être autorisée pour autant que ceux-ci soient recouverts d'une couche de terre arable de 0,50 mètre minimum et que cette surface soit plantée", en ce que la zone de recul, non surchargée d'un « G » a été totalement imperméabilisée et aménagée en espace de parking;
  - non-respect de l'article n° IV.2.2.A.1.2 - Profondeur qui prescrit "La profondeur maximum du bâtiment est indiquée au plan en nombre de mètres, 8m et 4m d'annexe", en ce que la profondeur d'annexe dépasse largement 4m;
  - non-respect de l'article n° IV.2.2.A.2 - Bâtiment annexe qui prescrit "Les constructions annexes ne sont autorisées que sur un seul niveau (en principe le rez-de-chaussée ou le rez-de-jardin). Cependant lorsque le niveau naturel du jardin est situé à plus de 1,50 mètres sous le niveau du rez-de-chaussée, les annexes peuvent être autorisées sur 2 niveaux. Dans ce cas, le niveau inférieur peut couvrir 100% de la surface réservée aux annexes, le niveau supérieur ne peut dépasser 60% de l'emprise totale maximum autorisée pour la parcelle. Les constructions annexes doivent être

recouvertes d'une toiture inclinée (1 ou plusieurs versants)", en ce que le deuxième niveau d'annexe couvre plus de 60%;

- non-respect de l'article n° IV.4.1.6 - Aspect des toitures qui prescrit "Les lucarnes seront autorisées à raison de 2 maximum/5m de développement de façade; elles auront maximum 1,60 mètre de large. Les lucarnes, verrières, châssis obliques seront placés à 0,60 mètre minimum des axes mitoyens", en ce que la lucarne dépasse en largeur, 1,60m;
- non-respect de l'article n° IV.4.2.1 - Matériaux de façades qui prescrit "Les châssis et portes doivent être en bois. Toutefois l'aluminium laqué est autorisé pour les vérandas et serres", en ce que les châssis, autre que les vérandas, sont soit en PVC, soit en aluminium;
- non-respect de l'article n° IV.4.2.2 - Matériaux de toiture qui prescrit "Les toitures des bâtiments principaux sont recouvertes de tuiles de terre cuite de teinte brun rouge ou en matériaux de même apparence. L'utilisation d'ardoises naturelles ou artificielles peut cependant être autorisée pour les brisis des toitures à la mansard, les toitures des annexes et pour la couverture des pignons aveugles", en ce que le recouvrement de toiture est prévu en tuiles plates de teinte noire;
- application de l'article 126§11,2 du CoBAT : demande de dérogation suivante à un règlement d'urbanisme pour un projet situé dans un PPAS :
  - non-respect de l'article n°6 - hauteur du Titre I du RRU 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 de la toiture principale, induit un dépassement des deux profils de toiture des biens mitoyens;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/11/2023 au 04/12/2023 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *Risque d'inconfort sonore, nécessité d'une isolation acoustique;*
- *Risque également de nuisances sonores avec la terrasse;*

Vu l'avis émis par la Commission de concertation en séance du 20/12/2023 ;

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

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

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
  - non-respect de l'article n° IV.2.2.A.1.2 - Profondeur qui prescrit "La profondeur maximum du bâtiment est indiquée au plan en nombre de mètres, 8m et 4m d'annexe", en ce que la profondeur d'annexe dépasse largement 4m;
  - non-respect de l'article n° IV.2.2.A.2 - Bâtiment annexe qui prescrit "Les constructions annexes ne sont autorisées que sur un seul niveau (en principe le rez-de-chaussée ou le rez-de-jardin). Cependant lorsque le niveau naturel du jardin est situé à plus de 1,50 mètres sous le niveau du rez-de-chaussée, les annexes peuvent être autorisées sur 2 niveaux. Dans ce cas, le niveau inférieur peut couvrir 100% de la surface réservée aux annexes, le niveau supérieur ne peut dépasser 60% de l'emprise totale maximum autorisée pour la parcelle. Les constructions annexes doivent être recouvertes d'une toiture inclinée (1 ou plusieurs versants)", en ce que le deuxième niveau d'annexe couvre plus de 60%;
  - non-respect de l'article n° IV.4.1.6 - Aspect des toitures qui prescrit "Les lucarnes seront autorisées à raison de 2 maximum/5m de développement de façade; elles auront maximum 1,60 mètre de large. Les lucarnes, verrières, châssis obliques seront placés à 0,60 mètre minimum des axes mitoyens", en ce que la lucarne dépasse en largeur, 1,60m;
- application de l'article 126§11,2 du CoBAT : demande de dérogation suivante à un règlement d'urbanisme pour un projet situé dans un PPAS :
  - non-respect de l'article n°6 - hauteur du Titre I du RRU 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 de la toiture principale, induit un dépassement des deux profils de toiture des biens mitoyens;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 19/03/2024 au 02/04/2024 inclus et l'absence de réclamations ;

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

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

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

- Supplément de délai inhérent à la reprise d'actes d'instruction en application de l'article 126/1§6 du CoBAT : 160 jours (mesures particulières de publicité et avis conforme du fonctionnaire délégué requis) ;

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

30/08/2023 : dépôt de la demande;

13/11/2023 : accusé de réception d'un dossier complet;

20/11/2023 au 04/12/2023 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

20/12/2023 : séance publique de la Commission de concertation et 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 ;

Vu l'avis conforme de la Commission de Concertation libellé comme suit :

### **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 résidentiel;*
- *Dans ce quartier, la rue est bâtie de maisons mitoyennes, implantées majoritairement à l'alignement;*
- *La maison unifamiliale, datant du début du XX<sup>ème</sup> siècle, faisant l'objet de la demande fait partie d'un groupe de 6 maisons implantées en recul par rapport à l'alignement;*
- *Ces maisons font partie d'une ancienne urbanisation de petites maisons de type ouvrière;*
- *La zone de recul a été aménagée, dans les années 1980, en espace de parking extérieur avec de matériaux imperméables, à l'instar de plusieurs habitations situées dans ce groupe de maison;*
- *Un recommandé, référencé SIG 16-197/2021, à ce sujet, a été transmis en septembre 2022, indiquant que la zone de recul devait être remise en pristin état, et ce dans les plus brefs délais;*
- *En situation de fait, les châssis en façade avant ont été remplacés par du PVC de teinte blanche;*
- *Le bâtiment principal est de gabarit R + 1 + toiture à versants et comporte en situation de fait, plusieurs petites annexes;*
- *Le jardin, situé au Sud-Ouest est plus bas d'au moins 1 niveau que la chaussée;*

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

- *Le réaménagement spatial de tous les niveaux avec des modifications structurelles;*
- *L'aménagement d'une aire de parking vélo sous le nouveau volume d'annexe, accessible via la servitude de passage le long du n° 185;*
- *La construction d'une lucarne sur le versant arrière en bardage zinc de teinte gris foncé et avec un châssis en aluminium de teinte gris anthracite;*
- *La construction d'une extension, avec toiture en pente d'un seul versant, au rez-de-jardin et rez-de-chaussée avec une terrasse, en structure métallique, en about;*
- *L'isolation des façades avant et arrière, avec une finition en enduit de ton clair;*
- *L'isolation de la toiture par l'extérieur avec remplacement des tuiles de ton rouge par des tuiles plates de ton noir;*
- *Le remplacement des corniches en zinc de teinte gris foncé;*
- *La pose de nouveaux châssis en PVC de ton blanc;*

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

- *Le programme prévoit la rénovation et l'agrandissement d'une maison unifamiliale;*

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

- en matière de programme :
  - *l'habitation conserve un programme de maison unifamiliale;*
  - *les espaces de séjours, sont agrandis, et positionnés vers le jardin, afin de positionner un espace de buanderie, à l'entrée en façade avant;*
  - *la note explicative indique que l'accès via la voirie se fait uniquement pour le déchargement, induisant que les invités et l'accès vélos doivent circuler au niveau de la servitude pour rentrer par l'arrière;*
  - *la servitude passe derrière l'habitation de droite, n°185, générant de ce fait, une augmentation du passage qui peut être gênante;*
  - *les autres niveaux sont également réaménagés et un espace parental est créé au niveau des combles;*
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - *la profondeur et la création de la lucarne induisent des dérogations par rapport au PPAS;*
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - *le jardin est maintenu tel qu'en situation existante;*
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - *l'habitation ne comporte aucun garage en situation existante de droit et la zone de recul ne peut en aucun cas être aménagée en espace de stationnement;*
- quant aux autres aspects techniques propres à la demande :
  - *il est prévu un système de ventilation double flux ainsi que la pose de panneaux photovoltaïques positionnés sur la toiture de la lucarne;*



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

- application de l'art. 126§11 du CoBAT : Dérogations à un PPAS :
  - Article n° III.2.2 - Zone de recul :
    - La zone n'étant pas surchargée d'un « G », il n'est pas admissible d'aménager la zone de recul en espace de parking;
    - A l'instar des biens mitoyens et faisant partie du même groupe de maisons, un constat d'infraction a été établi et une demande officielle de remise en pristin état a été envoyée en date du 13/09/2022;
    - Cette situation date des années 1980, alors que l'article 25 du Règlement sur la bâtisse de 1975 n'avait pas été abrogé à l'entrée en vigueur du Règlement général sur la Bâtisse de 1975 et interdisant le parking sur les zones de recul devant être aménagées en jardinet planté et présentant des qualités paysagères;
    - Considérant par ailleurs que cet aménagement déroge également actuellement à l'article 11 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, il y a lieu de restituer un jardinet planté et de ne prévoir que l'accès piétonnier vers l'habitation en revêtement imperméable et sur une largeur maximale d'1,20m;
    - Cette prescription est renforcée par les prescriptions particulières de la zone 3.3 qui indique que le parking ne peut se faire sur les parcelles mais au niveau de la voirie;
  - Article n° IV.2.2.A.1.2 - Profondeur :
    - Le bâtiment mitoyen de droite, n° 185, comporte une annexe sur deux niveaux, profondément sur la parcelle;
    - Considérant que cette situation est antérieure à l'entrée en vigueur du PPAS et que le permis d'urbanisme de 2009 n'a pas induit de modification de volume, il ne peut être admis qu'une annexe puisse être actuellement construite sur la même profondeur, alors que le PPAS limite les annexes à une profondeur de 4m;
    - D'autant plus que ce volume induit une fermeture pour le bien mitoyen de gauche au niveau de l'une de ses fenêtres et lui laissant un recul d'à peine 1,80m;
    - La terrasse en about de ce volume, prolonge la dérogation et génère des vues plongeantes au niveau des parcelles environnantes;
    - Une étude d'ensoleillement est jointe au dossier et bien que l'impact pour les parcelles voisines et négligeable, la demande impacte fortement par rapport aux vues plongeantes;
  - Article n° IV.2.2.A.2 - Bâtiment annexe :
    - L'annexe s'étend sur deux niveaux, au rez-de-jardin, avec un atelier et au rez-de-chaussée pour l'extension des pièces de vie;
    - Le deuxième niveau d'annexe est plus profond que le 1<sup>er</sup> niveau et ne répond pas à la prescription de ne comporter au second niveau que 60% de la surface;
  - Article n° IV.4.1.6 - Aspect des toitures :
    - La lucarne prévue en façade arrière, bien que répondant au prescrit de l'article 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme et ne dépasse pas en largeur les 2/3 du développé de la façade, déroge, en ce qui concerne la largeur maximale d'1,60m prévue par le PPAS;
    - Bien qu'il puisse être admis, qu'en raison des besoins en isolations afin d'atteindre de meilleures performances énergétiques, une largeur légèrement supérieure, un tel dépassement, supprime la lecture de petite toiture de ces anciennes maisons ouvrières;
  - Article n° IV.4.2.1 - Matériaux de façades :
    - Les châssis existants en PVC ont été positionnés en infraction;
    - Outre que le PVC ne constitue pas un matériau pérenne et écologique, la dérogation n'est pas acceptable, afin de pouvoir conserver la typologie originelle de la façade avant;
  - Article n° IV.4.2.2 - Matériaux de toiture :
    - L'ensemble des toitures environnantes a conservé des tuiles de teinte rouge/brun, et ce conformément au PPAS;
- application de l'article 126§11,2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes à un règlement d'urbanisme pour un projet situé dans un PPAS :
  - article n°6 - hauteur :
    - au regard des volontés écologiques en matière d'amélioration des performances énergétiques de bâtiments, cette dérogation est acceptable;
    - en effet, il peut être présumé que l'ensemble de ces bâtisses sera à terme isolées et que la ligne des faîtes de toiture sera restituée;
  - article n°11 - aménagement de la zone de recul :
    - cet article interdit le parking en zone de recul et prévoit uniquement des aménagements paysagers;
    - par ailleurs, il y a lieu de rappeler que la transformation de la zone de recul en emplacement de parking pose un problème juridique en ce que l'habitant responsable d'un tel aménagement s'approprie indûment une portion de l'espace public qui doit rester disponible pour le stationnement en voirie;
- En guise de conclusion :
  - Au regard de la typologie conservée dans le contexte bâti environnant et principalement au niveau de la Vieille rue du Moulin, les modifications telles que prévues suppriment la typologie originelle de cette bâtisse;
  - En effet, la prescription particulière n°3.3 a comme objectif de protéger cet ensemble de petites maisons de type rural entre mitoyens et la demande telle que projetée, induit de nombreuses dérogations tant à l'esthétique qu'au gabarit démesuré de l'ensemble;
  - Le nombre de dérogations est trop important afin de répondre au bon aménagement des lieux et impacte autant l'esthétique que la cohérence dans le contexte bâti environnant;
  - Considérant par ailleurs, que la majorité des dérogations, hormis celles concernant la profondeur des bâtiments annexes et la hauteur suite à l'isolation de la toiture du bâtiment principal, la demande ne peut être que défavorable;

**Considérant qu'afin de répondre au bon aménagement des lieux, le gabarit doit être revu afin de limiter la dérogation à la profondeur, l'esthétique du projet doit être revu en proposant des matériaux non seulement conformes au PPAS mais également pérennes (pas de châssis en PVC), dont les teintes s'harmonisent dans le contexte bâti environnant et par rapport à la typologie de la bâtisse ;**

**Considérant par ailleurs, que la zone de recul doit être remise en pristin état, dans les plus brefs délais,**

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

08/01/2024 : 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 ;

23/02/2024 : dépôt de plans modifiés en application de l'article 126/1, §6 du CoBAT ;

11/03/2024 : accusé de réception complet de la demande modifiée, attestation de sa complétude et reprise de la procédure au stade de l'enquête publique ;

19/03/2024 au 02/04/2024 : enquête publique sur la demande telle que modifiée;

24/04/2024 : 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 résidentiel;
- Dans ce quartier, la rue est bâtie de maisons mitoyennes, implantées majoritairement à l'alignement;
- La maison unifamiliale, datant du début du XX<sup>ème</sup> siècle, faisant l'objet de la demande fait partie d'un groupe de 6 maisons implantées en recul par rapport à l'alignement;
- Ces maisons font partie d'une ancienne urbanisation de petites maisons de type ouvrière;
- La zone de recul a été aménagée, dans les années 1980, en espace de parking extérieur avec de matériaux imperméables, à l'instar de plusieurs habitations situées dans ce groupe de maison;
- Un recommandé, référencé SIG 16-197/2021, à ce sujet, a été transmis en septembre 2022, indiquant que la zone de recul devait être remise en pristin état, et ce dans les plus brefs délais;
- En situation de fait, les châssis en façade avant ont été remplacés par du PVC de teinte blanche;
- Le bâtiment principal est de gabarit R + 1 + toiture à versants et comporte en situation de fait, plusieurs petites annexes;
- Le jardin, situé au Sud-Ouest est plus bas d'au moins 1 niveau que la chaussée;

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

- Le réaménagement spatial de tous les niveaux avec des modifications structurelles;
- L'aménagement d'une aire de parking vélo sous le nouveau volume d'annexe, accessible via la servitude de passage le long du n° 185;
- La construction d'une lucarne sur le versant arrière en bardage zinc de teinte gris foncé et avec un châssis en aluminium de teinte gris anthracite;
- La construction d'une extension, avec toiture en pente d'un seul versant, au rez-de-jardin et rez-de-chaussée avec une terrasse, en structure métallique, en about;
- L'isolation des façades avant et arrière, avec une finition en enduit de ton clair;
- L'isolation de la toiture par l'extérieur avec remplacement des tuiles de ton rouge par des tuiles plates de ton noir;
- Le remplacement des corniches en zinc de teinte gris foncé;
- La pose de nouveaux châssis en PVC de ton blanc;

#### **Considérant que la demande initiale telle qu'introduite s'est caractérisée comme suit :**

- Le programme prévoit la rénovation et l'agrandissement d'une maison unifamiliale;

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

##### **en matière de programme :**

- l'habitation conserve un programme de maison unifamiliale;
- les espaces de séjours, sont agrandis, et positionnés vers le jardin, afin de positionner un espace de buanderie, à l'entrée en façade avant;
- la note explicative indique que l'accès via la voirie se fait uniquement pour le déchargement, induisant que les invités et l'accès vélos doivent circuler au niveau de la servitude pour rentrer par l'arrière;
- la servitude passe derrière l'habitation de droite, n°185, générant de ce fait, une augmentation du passage qui peut être gênante;
- les autres niveaux sont également réaménagés et un espace parental est créé au niveau des combles;

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

- la profondeur et la création de la lucarne induisent des dérogations par rapport au PPAS;

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

- le jardin est maintenu tel qu'en situation existante;

- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - l'habitation ne comporte aucun garage en situation existante de droit et la zone de recul ne peut en aucun cas être aménagée en espace de stationnement;
- quant aux autres aspects techniques propres à la demande :
  - il est prévu un système de ventilation double flux ainsi que la pose de panneaux photovoltaïques positionnés sur la toiture de la lucarne;

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

- application de l'art. 126§11 du CoBAT : Dérogations à un PPAS :
  - Article n° III.2.2 - Zone de recul :
    - La zone n'étant pas surchargée d'un « G », il n'est pas admissible d'aménager la zone de recul en espace de parking;
    - A l'instar des biens mitoyens et faisant partie du même groupe de maisons, un constat d'infraction a été établi et une demande officielle de remise en pristin état a été envoyée en date du 13/09/2022;
    - Cette situation date des années 1980, alors que l'article 25 du Règlement sur la bâtisse de 1975 n'avait pas été abrogé à l'entrée en vigueur du Règlement général sur la Bâtisse de 1975 et interdisant le parking sur les zones de recul devant être aménagées en jardinet planté et présentant des qualités paysagères;
    - Considérant par ailleurs que cet aménagement déroge également actuellement à l'article 11 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, il y a lieu de restituer un jardinet planté et de ne prévoir que l'accès piétonnier vers l'habitation en revêtement imperméable et sur une largeur maximale d'1,20m;
    - Cette prescription est renforcée par les prescriptions particulières de la zone 3.3 qui indique que le parking ne peut se faire sur les parcelles mais au niveau de la voirie;
  - Article n° IV.2.2.A.1.2 - Profondeur :
    - Le bâtiment mitoyen de droite, n° 185, comporte une annexe sur deux niveaux, profondément sur la parcelle;
    - Considérant que cette situation est antérieure à l'entrée en vigueur du PPAS et que le permis d'urbanisme de 2009 n'a pas induit de modification de volume, il ne peut être admis qu'une annexe puisse être actuellement construite sur la même profondeur, alors que le PPAS limite les annexes à une profondeur de 4m;
    - D'autant plus que ce volume induit une fermeture pour le bien mitoyen de gauche au niveau de l'une de ses fenêtres et lui laissant un recul d'à peine 1,80m;
    - La terrasse en about de ce volume, prolonge la dérogation et génère des vues plongeantes au niveau des parcelles environnantes;
    - Une étude d'ensoleillement est jointe au dossier et bien que l'impact pour les parcelles voisines est négligeable, la demande impacte fortement par rapport aux vues plongeantes;
  - Article n° IV.2.2.A.2 - Bâtiment annexe :
    - L'annexe s'étend sur deux niveaux, au rez-de-jardin, avec un atelier et au rez-de-chaussée pour l'extension des pièces de vie;
    - Le deuxième niveau d'annexe est plus profond que le 1er niveau et ne répond pas à la prescription de ne comporter au second niveau que 60% de la surface;
  - Article n° IV.4.1.6 - Aspect des toitures :
    - La lucarne prévue en façade arrière, bien que répondant au prescrit de l'article 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme et ne dépasse pas en largeur les 2/3 du développé de la façade, déroge, en ce qui concerne la largeur maximale d'1,60m prévue par le PPAS;
    - Bien qu'il puisse être admis, qu'en raison des besoins en isolations afin d'atteindre de meilleures performances énergétiques, une largeur légèrement supérieure, un tel dépassement, supprime la lecture de petite toiture de ces anciennes maisons ouvrières;
  - Article n° IV.4.2.1 - Matériaux de façades :
    - Les châssis existants en PVC ont été positionnés en infraction;
    - Outre que le PVC ne constitue pas un matériau pérenne et écologique, la dérogation n'est pas acceptable, afin de pouvoir conserver la typologie originelle de la façade avant;
  - Article n° IV.4.2.2 - Matériaux de toiture :
    - L'ensemble des toitures environnantes a conservé des tuiles de teinte rouge/brun, et ce conformément au PPAS;

- application de l'article 126§11,2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes à un règlement d'urbanisme pour un projet situé dans un PPAS :
  - article n°6 - hauteur :
    - au regard des volontés écologiques en matière d'amélioration des performances énergétiques de bâtiments, cette dérogation est acceptable;
    - en effet, il peut être présumé que l'ensemble de ces bâtisses sera à terme isolées et que la ligne des faîtes de toiture sera restituée;
  - article n°11 - aménagement de la zone de recul :
    - cet article interdit le parking en zone de recul et prévoit uniquement des aménagements paysagers;
    - par ailleurs, il y a lieu de rappeler que la transformation de la zone de recul en emplacement de parking pose un problème juridique en ce que l'habitant responsable d'un tel aménagement s'approprie indûment une portion de l'espace public qui doit rester disponible pour le stationnement en voirie;
- En guise de conclusion :
  - Au regard de la typologie conservée dans le contexte bâti environnant et principalement au niveau de la Vieille rue du Moulin, les modifications telles que prévues suppriment la typologie originelle de cette bâtisse;
  - En effet, la prescription particulière n°3.3 a comme objectif de protéger cet ensemble de petites maisons de type rural entre mitoyens et la demande telle que projetée, induit de nombreuses dérogations tant à l'esthétique qu'au gabarit démesuré de l'ensemble;
  - Le nombre de dérogations est trop important afin de répondre au bon aménagement des lieux et impact autant l'esthétique que la cohérence dans le contexte bâti environnant;
  - Considérant par ailleurs, que la majorité des dérogations, hormis celles concernant la profondeur des bâtiments annexes et la hauteur suite à l'isolation de la toiture du bâtiment principal, la demande ne peut être que défavorable;

Considérant qu'afin de répondre au bon aménagement des lieux, le gabarit doit être revu afin de limiter la dérogation à la profondeur, l'esthétique du projet doit être revu en proposant des matériaux non seulement conformes au PPAS mais également pérennes (pas de châssis en PVC), dont les teintes s'harmonisent dans le contexte bâti environnant et par rapport à la typologie de la bâtisse ;

Considérant par ailleurs, que la zone de recul doit être remise en pristin état, dans les plus brefs délais,

**Considérant que la demande initiale telle qu'introduite a été modifiée (indice B du 02/2024) d'initiative par le demandeur en application de l'article 126/1 du CoBAT par le dépôt de documents modifiés en date du 23/02/2024 :**

- Le projet a été revu globalement afin de supprimer une partie des dérogations et limiter significativement les autres ;
- La zone de recul est restituée en jardinet planté, supprimant la dérogation à l'article 11 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme et à l'article III.2.2 (zone de recul) du PPAS, sans possibilité d'y parquer un véhicule. Cependant, il y a lieu d'y proposer un aménagement paysager en précisant les essences ;
- Les matériaux de façades et de toiture, sont désormais conformes au PPAS, en proposant des menuiseries en bois et un recouvrement de toiture en tuiles de teintes rouge-brun, supprimant dès lors les dérogations au PPAS, articles IV.4.2.1 et .2 ;
- La teinte des menuiseries, n'étant pas indiquée, il y a lieu de proposer une teinte blanche ;
- Les plans du niveau du rez-de-chaussée et des combles sont revus, suite aux réductions proposées et maintiennent les qualités d'habitabilité initialement proposées ;
- Considérant que des colonies de moineaux 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 1ier 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 pour les moineaux, sur le bâti, au minimum 3 de chaque ;
  - 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.

Que ces modifications sont en conséquence telles que l'article 126/1 §6 du CoBAT est d'application et que la procédure doit être reprise à la phase de l'enquête publique ;

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

- application de l'art. 126§11 du CoBAT : Dérogations à un PPAS :
  - Article n° IV.2.2.A.1.2 - Profondeur :
    - La profondeur est réduite, via la suppression de la terrasse et un recul de façade, au niveau du rez-de-chaussée, d'environ 1,85m ;
    - Bien que la dérogation soit maintenue, la limitation de cette dernière, autant que le retrait de la façade latérale de gauche de l'annexe, permet de garantir davantage d'éclairément et de dégagement visuel pour la maison enclavée de gauche, n°189, et ce, tout en restant dans le profil de construction du bien mitoyen de droite, n°185 ;
    - Par ailleurs, la suppression de la terrasse, limite les vues plongeantes sur les parcelles voisines ;
  - Article n° IV.2.2.A.2 - Bâtiment annexe :
    - L'annexe s'étend toujours sur deux niveau, au rez-de-jardin, avec un atelier et au rez-de-chaussée pour l'extension des pièces de vie, et ce sur 100% de la surface du niveau inférieur ;
    - Cependant, la demande modifiée, prévoit d'aligner, en profondeur, les deux volumes, ce qui permet davantage de dégagement pour les parcelles voisines ;
  - Article n° IV.4.1.6 - Aspect des toitures :
    - La largeur de la lucarne est significativement réduite mais reste supérieur au 1,60m prévu par le PPAS ;
    - La réduction de la largeur, à 2,13m, permet de garantir le maintien de la lecture de toiture de ces petites maisons ouvrières ;
- application de l'article 126§11,2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes à un règlement d'urbanisme pour un projet situé dans un PPAS :
  - article n°6 - hauteur :
    - au regard des volontés écologiques en matière d'amélioration des performances énergétiques de bâtiments, cette dérogation est acceptable ;
    - en effet, il peut être présumé que l'ensemble de ces bâtisses sera à terme isolées et que la ligne des faîtes de toiture sera restituée ;

**Considérant que la demande modifiée, s'apparente davantage à la typologie du quartier, en réduisant les nuisances et les impacts dus à une profondeur trop importante et une zone de recul peu esthétique et non conforme et en proposant une dimension, volumétrie et des matériaux, cohérents dans l'ensemble du contexte bâti environnant ;**

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

- proposer un aménagement paysager, au niveau de la zone de recul, en précisant les essences ;
- Proposer une teinte blanche pour les menuiseries ;
- supprimer le dessin d'un véhicule, au niveau de l'élévation de la façade avant, en situation projetée ;

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'aménagement paysagers, d'indications au niveau des plans et de teintes de menuiseries ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la zone de recul doit comporter un aménagement paysager et en ce que la typologie originelle doit être garantie ;

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 plan particulier d'affectation du sol 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 24/04/2024**  
**Objet n° 08**

**Dossier 16-46988-2023 - Enquête n° 080/2024**

**Situation : Avenue des Aubépines 124**

**Objet : transformer lourdement une habitation unifamiliale**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46988-2023 introduite, en date du 26/04/2023, modifiée (documents indicés A et datés du 05/02/2024) le 21/02/2024 en application de l'article 126/1 §6 du CoBAT (ordonnance du 30/11/2017) ;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à transformer lourdement une habitation unifamiliale sur le bien sis Avenue des Aubépines 124 ;

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 (AGRBC 10/06/1993) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

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

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

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
  - non-respect de l'article n°1.2 - Densité qui prescrit "Le rapport plancher/sol net (P/S net) est limité à 0,30", en ce que la nouvelle densité aggrave la situation de dépassement existante, à 0,45;
  - non-respect de l'article n°1.3 - Implantation qui prescrit "un recul latéral de la limite parcellaire de minimum 5 m, avec L = H (L : 5 m minimum - H : hauteur sous corniche par rapport au niveau naturel du sol, au droit de la limite mitoyenne). Dans cette zone d'implantation, l'occupation du sol est limitée à : hors sol 1/6 de la superficie nette de la parcelle (OS : 16,66 %)", en ce que certains des nouveaux murs sont à moins de 5m de la limite latérale, que la hauteur n'est pas égale à la distance par rapport à la limite mitoyenne et que la nouvelle occupation du sol est de 19%;
  - non-respect de l'article n°12 - Zone de recul qui prescrit "Ces chemins d'accès, aire de manœuvre et de parking, seront exécutés en matériaux perméables tels que dolomie, gravier, blocs gazonnés, klinkers, ..., à l'exclusion de tout revêtement de béton ou d'asphalte", en ce que le revêtement piétonnier est composé de dalles de béton non perméables;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/08/2023 au 05/09/2023 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

Vu l'avis émis par la Commission de concertation en séance du 20/09/2023 ;

Vu que les mesures particulières de publicité sont à nouveau d'application pour les motifs suivants, maintenus :

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

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

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

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
  - non-respect de l'article n°1.3 - Implantation qui prescrit "un recul latéral de la limite parcellaire de minimum 5 m, avec L = H (L : 5 m minimum - H : hauteur sous corniche par rapport au niveau naturel du sol, au droit de la limite mitoyenne). Dans cette zone d'implantation, l'occupation du sol est limitée à : hors sol 1/6 de la superficie nette de la parcelle (OS : 16,66 %)", en ce que certains des nouveaux murs sont à moins de 5m de la limite latérale, que la hauteur n'est pas égale à la distance par rapport à la limite mitoyenne et que la nouvelle occupation du sol est de 19%;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 19/03/2024 au 02/04/2024 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

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

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

Suppléments de délais :

- Supplément de délai inhérent à la reprise d'actes d'instruction en application de l'article 126/1§6 ou de l'article 191/1§5 du CoBAT : 160 jours (mesures particulières de publicité et avis conforme du fonctionnaire délégué requis) ;

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

26/04/2023 : dépôt de la demande;

19/07/2023 : accusé de réception d'un dossier complet;

22/08/2023 au 05/09/2023 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

20/09/2023 : séance publique de la Commission de concertation et Avis DEFAVORABLE unanime de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué ;

Vu l'avis conforme de la Commission de Concertation, libellé comme suit :

### **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 résidentiel et composé de villas implantées en ordre ouvert;*
- *Dans ce quartier, l'avenue des Aubépines où se situe la demande est bordée d'arbres d'alignement;*
- *La maison sur laquelle porte la demande, construite dans les années 1970, suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-27662-1975, est implantée en recul et comporte un gabarit R + 1 + Toiture;*
- *Les façades sont recouvertes de briques de ton beige/jaune, les façades latérales, sont partiellement bardées de bois de ton brun foncé et les menuiseries extérieures sont en bois méranti, de ton brun foncé;*
- *La parcelle sur laquelle porte la demande présente une forte déclivité et le jardin est situé un niveau plus haut que la chaussée, impliquant un rez-de-chaussée entièrement dévolu aux garage, entrée et locaux techniques;*
- *Le jardin est en pleine terre et ne comporte de sujets arborés qu'au niveau des limites de la parcelle;*

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

- *Le programme prévoit la rénovation lourde d'une habitation unifamiliale, via des modifications structurelles importantes autant que le changement drastique de son apparence;*

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

- *La maison étant existante, le PPAS prévoit qu'il est possible de prévoir un agrandissement de maximum 20% du volume construit de la maison existante;*
- *Considérant que l'agrandissement dépasse les 20%, la demande de permis d'urbanisme est soumise à l'application de l'article 1 du PPAS;*

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

- **en matière de programme :**
  - *l'habitation conserve un programme de maison unifamiliale;*
  - *le rez-de-chaussée reste dévolu aux garages, entrée et locaux techniques;*
  - *le réaménagement du rez-de-jardin permet l'agrandissement des espaces de vie avec un apport plus important en éclairage naturel, grâce à de larges baies vitrées en façade arrière;*
  - *la façade avant, reste fortement fermée sur l'espace public, à l'instar de la situation existante;*
  - *les combles, transformés en un étage plein, permet l'aménagement de 4 chambres permettant un aménagement plus qualitatif et un apport en éclairage plus important;*
- **en matière d'implantation et de gabarit :**
  - *la toiture à versants est supprimée au profit d'un étage plein à toiture plate, avec une rehausse minime d'environ 8 cm;*
  - *la toiture est traitée en toiture végétalisée de type extensif;*
- **en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :**
  - *le jardin dénudé reste inchangé;*
  - *il y a lieu de proposer un aménagement paysager, en privilégiant des espèces indigènes favorisant la biodiversité;*
  - *par ailleurs, le quartier étant habité par de nombreuses espèces, tels que les chauve-souris, mésanges, moineaux et hirondelles, il y a lieu de judicieusement positionner des nichoirs au niveau des façades latérales;*
- **en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :**
  - *le garage pour deux véhicules est conservé;*
  - *la zone de recul ne peut en aucun cas servir d'espace de parking, il y a lieu de retirer de la demande toute notion de parking extérieur, et ce tant au niveau des plans que des documents administratifs;*
- **en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :**



- les eaux pluviales sont traitées en site propre via une citerne d'eau de pluie d'une capacité de 10m<sup>3</sup> avec un volume tampon, après passage par une chambre de filtration;
- le trop plein est relié à une noue infiltrante, positionnée le long de la limite mitoyenne de gauche, et ce jusqu'au fond du jardin;
- cependant, le sol autour d'un bâtiment est toujours constitué de remblais, par essence non homogènes et dans lesquels l'infiltration se fait de manière anarchique et peut provoquer l'apparition de cavités ;
- dès lors il y a lieu de déplacer la noue dans le jardin, à environ 3 ou 4 mètres de toute construction, limites et arbres ;
- les toitures sont végétalisées de type extensif;
- en matière de traitement des façades :
  - le PPAS autorise une utilisation libre des matériaux, pour autant que ceux-ci s'harmonisent dans le contexte bâti environnant immédiat;
  - le recouvrement de façade est en briques peintes de ton rouge/brun et ponctuellement, afin de souligner la verticalité, le parement est en pierre de ton ivoire ou en bois de ton naturel entre les baies afin de souligner les lignes horizontales;
  - les menuiseries extérieures sont en aluminium de ton noir et les garde-corps en verre;
  - les matériaux et teintes proposées, en-dehors de la teinte rouge/brun de la brique, sont cohérents avec le contexte bâti environnant;
  - par ailleurs, afin de davantage marquer les contrastes entre les menuiseries et le recouvrement, tout autant que pour s'harmoniser aux maisons environnantes, il y a lieu de proposer, soit une brique de teinte claire, soit de prévoir la mise en peinture des briques dans une teinte blanche ou crème;
- quant aux autres aspects techniques propres à la demande :
  - les façades seront dans leur totalité isolée;
  - des panneaux photovoltaïques sont positionnés en toiture et inclinés afin de rester invisibles depuis l'espace public;
  - le projet prévoit également, l'installation d'un boiler thermodynamique pour l'eau chaude sanitaire et une chaudière au gaz pour l'alimentation du chauffage par le sol;
  - la ventilation est assurée par un système double-flux;

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

- Motif d'enquête relatif à l'application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) :
  - dans le contexte bâti immédiat, les constructions comportent des toitures à versants, sauf quelques habitations situées en fond de parcelle;
  - cependant l'habitation voisine de gauche, comporte une typologie particulière mêlant la toiture plate et la toiture à versant dans une typologie du début des années 2000;
  - il est à noter que de nombreuses habitations dans le quartier ont été construites ou transformées avec une toiture plate et une typologie résolument contemporaine;
  - par ailleurs, la demande porte sur une transformation lourde et non sur une démolition reconstruction qui permet d'augmenter le confort, les possibilités d'aménagements intérieurs, de pénétration d'un éclairage naturel ainsi que de répondre aux besoins actuels en terme d'habitabilité;
- Motif d'enquête relatif à l'application de l'article 126§11 du CoBAT - Dérogation au PPAS n°48bis&ter :
  - Article 1.2 - densité :
    - La densité constitue une donnée essentielle du PPAS, il ne peut y être dérogé;
    - Considérant que la densité, en situation existante de droit, antérieure à l'entrée en vigueur du PPAS, dépasse de 0,10 la densité de 0,30 autorisée, il y a lieu de maintenir strictement cette densité, via par exemple la réduction de la surface allouée au nouvel étage;
    - D'autant plus que cette réduction permettrait d'également limiter l'impact dérogatoire du gabarit de la hauteur pyramidale maximale fixée par le PPAS;
  - Article 1.3 - implantation :
    - En ce qui concerne le recul latéral et la forme pyramidale, la faible largeur de la parcelle, ne permet pas de garantir au moins 5m de recul par rapport aux limites parcellaires;
    - D'autant plus que la reconstruction partielle de certains murs se fait dans la même emprise que la situation existante;
    - Par ailleurs, en ce qui concerne la dérogation par rapport à la forme pyramidale, il y a lieu d'inclure l'étage dans cette forme, afin de supprimer la dérogation;
    - Cette réduction permettra également de réduire l'impact de la dérogation en terme de recul par rapport aux limites mitoyennes, bien que la dérogation ne soit que d'une vingtaine de centimètre par rapport à la limite mitoyenne de droite et qu'à droite, ce soit l'accès vers la parcelle de fond du n° 126;
    - En ce qui concerne l'occupation au sol, la parcelle étant de petite taille par rapport aux autres parcelles, limiter l'occupation à un pourcentage inférieur à 16% pour le rez-de-chaussée, ne permettra pas d'augmenter les qualités d'habitabilité et l'aménagement d'espace de séjour cohérents avec les besoins du programme;
    - D'autant plus que le solde de la parcelle, destiné au jardin, reste de la même dimension, considérant que l'extension se fait vers l'avant, ne modifiant ainsi pas les caractéristiques d'un habitat dans la verdure, tel que défendu par le PPAS;
  - Article 12 - zone de recul :
    - L'utilisation de gravier au niveau des accès de garage peut être envisagée;
    - Cependant au niveau de l'accès piétonnier, il y a lieu de garantir de la même manière une forme de perméabilité de la parcelle, et privilégier soit des « pas japonais », soit des klinkers mais renoncer à tout revêtement imperméable telles que les dalles béton;

**Considérant que la demande ne répond pas au bon aménagement des lieux et que pour ce faire, il y a lieu de :**

- Documenter la réutilisation des matériaux ;
- Suivre les prescriptions du PPAS en terme de densité et revoir le projet en conséquence ;
- Prévoir une teinte claire pour la brique de parement, blanc ou crème;
- Proposer un aménagement paysager, au niveau du jardin, avec des espèces indigènes, privilégiant la biodiversité;

- Prévoir l'accès piétonnier en matériaux semi-perméables, tels que des pas japonais ou des klinkers à large joints;
- Retirer toute notion de parking extérieurs tant au niveau des plans que des documents administratifs (la demande de permis d'urbanisme);
- Revoir le positionnement de la citerne d'eau de pluie, suivant l'avis du service de l'Environnement;
- Déplacer la noue dans le jardin, à environ 3 ou 4 mètres de toute construction, limites et arbres ;

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

03/10/2023 : envoi d'un courrier du demandeur au Collège des bourgmestres 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 ;

21/02/2024 : dépôt de plans modifiés en application de l'article 126/1, §6 du CoBAT ;

11/03/2024 : accusé de réception complet de la demande modifiée, attestation de sa complétude et reprise de la procédure au stade de l'enquête publique ;

19/03/2024 au 02/04/2024 : enquête publique sur la demande telle que modifiée;

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

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

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

- l'avis du Service Vert sollicité en date du 19/07/2023 et sera rendu en cours de procédure;
- l'avis du Service Technique de la Voirie sollicité en date du 19/07/2023 et émis le 11/09/2023 :

La proposition est conforme au Règlement Communal relatif à la Gestion des Eaux.

*Cependant, il est vivement recommandé d'éloigner la noue infiltrante tant du bâtiment que de la limite parcellaire. Son implantation proposée, entre le bâtiment et la limite dans des terres potentiellement retravaillées, est fortement déconseillée afin d'éviter tout risque de dégradation par affouillement.*

- l'avis du Service de l'Environnement sollicité en date du 19/07/2023 et émis le 25/07/2023 :

*Considérant que le projet concerne, entre autres choses :*

- le raccordement du bien à l'égouttage public;
- la pose d'une citerne d'eau de pluie (CEP) de 10m<sup>3</sup> qui servira aux WC, aux machines, à l'arrosage du jardin et à l'arrosage automatique des balcons végétalisés;
- une toiture verte de 176,4m<sup>2</sup> agrémentée de panneaux photovoltaïques;
- une noue d'infiltration reprenant les descentes d'eau de pluies de l'avant du bâtiment et le trop-plein de la CEP

*Considérant cependant que la CEP semble, sur les plans fournis, placée fort loin du bâti ce qui impliquera une grosse intervention sur l'espace vert et la pose de nombreux mètres de canalisations;*

*Accord favorable à condition de revoir le positionnement de la CEP afin de limiter les atteintes à l'espace vert et d'optimiser les canalisations.*

Considérant, les modifications impactant les avis des instances internes, de nouvelles demandes d'avis sur la demande modifiée, doivent être sollicités :

- l'avis du Service Vert sollicité en date du 11/03/2024 et sera rendu en cours de procédure;
- l'avis du Service Technique de la Voirie sollicité en date du 11/03/2024 et sera rendu en cours de procédure ;
- l'avis du service Environnement sollicité en date du 11/03/2024 et émis le 04/04/2024 :

*Pas de remarque cependant il serait favorable à la biodiversité de placer des nichoirs à moineaux sur la maison*

#### **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 apparaître ce qui suit :**

- Le quartier dans lequel se situe la demande est résidentiel et composé de villas implantées en ordre ouvert;
- Dans ce quartier, l'avenue des Aubépines où se situe la demande est bordée d'arbres d'alignement;
- La maison sur laquelle porte la demande, construite dans les années 1970, suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-27662-1975, est implantée en recul et comporte un gabarit R + 1 + Toiture;
- Les façades sont recouvertes de briques de ton beige/jaune, les façades latérales, sont partiellement bardées de bois de ton brun foncé et les menuiseries extérieures sont en bois méranti, de ton brun foncé;
- La parcelle sur laquelle porte la demande présente une forte déclivité et le jardin est situé un niveau plus haut que la chaussée, impliquant un rez-de-chaussée entièrement dévolu aux garage, entrée et locaux techniques;
- Le jardin est en pleine terre et ne comporte de sujets arborés qu'au niveau des limites de la parcelle;

**Considérant que la demande initiale telle qu'introduite s'est caractérisée comme suit :**

- Le programme prévoit la rénovation lourde d'une habitation unifamiliale, via des modifications structurelles importantes autant que le changement drastique de son apparence;

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

- La maison étant existante, le PPAS prévoit qu'il est possible de prévoir un agrandissement de maximum 20% du volume construit de la maison existante;
- Considérant que l'agrandissement dépasse les 20%, la demande de permis d'urbanisme est soumise à l'application de l'article 1 du PPAS;

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

- en matière de programme :
  - l'habitation conserve un programme de maison unifamiliale;
  - le rez-de-chaussée reste dévolu aux garages, entrée et locaux techniques;
  - le réaménagement du rez-de-jardin permet l'agrandissement des espaces de vie avec un apport plus important en éclairage naturel, grâce à de larges baies vitrées en façade arrière;
  - la façade avant, reste fortement fermée sur l'espace public, à l'instar de la situation existante;
  - les combles, transformés en un étage plein, permet l'aménagement de 4 chambres permettant un aménagement plus qualitatif et un apport en éclairage plus important;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - la toiture à versants est supprimée au profit d'un étage plein à toiture plate, avec une rehausse minimale d'environ 8 cm;
  - la toiture est traitée en toiture végétalisée de type extensif;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - le jardin dénudé reste inchangé;
  - il y a lieu de proposer un aménagement paysager, en privilégiant des espèces indigènes favorisant la biodiversité;
  - par ailleurs, le quartier étant habité par de nombreuses espèces, tels que les chauve-souris, mésanges, moineaux et hirondelles, il y a lieu de judicieusement positionner des nichoirs au niveau des façades latérales;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - le garage pour deux véhicules est conservé;
  - la zone de recul ne peut en aucun cas servir d'espace de parking, il y a lieu de retirer de la demande toute notion de parking extérieur, et ce tant au niveau des plans que des documents administratifs;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
  - les eaux pluviales sont traitées en site propre via une citerne d'eau de pluie d'une capacité de 10m<sup>3</sup> avec un volume tampon, après passage par une chambre de filtration;
  - le trop plein est relié à une noue infiltrante, positionnée le long de la limite mitoyenne de gauche, et ce jusqu'au fond du jardin;
  - cependant, le sol autour d'un bâtiment est toujours constitué de remblais, par essence non homogènes et dans lesquels l'infiltration se fait de manière anarchique et peut provoquer l'apparition de cavités ;
  - dès lors il y a lieu de déplacer la noue dans le jardin, à environ 3 ou 4 mètres de toute construction, limites et arbres ;
  - les toitures sont végétalisées de type extensif;
- en matière de traitement des façades :
  - le PPAS autorise une utilisation libre des matériaux, pour autant que ceux-ci s'harmonisent dans le contexte bâti environnant immédiat;
  - le recouvrement de façade est en briques peintes de ton rouge/brun et ponctuellement, afin de souligner la verticalité, le parement est en pierre de ton ivoire ou en bois de ton naturel entre les baies afin de souligner les lignes horizontales;
  - les menuiseries extérieures sont en aluminium de ton noir et les garde-corps en verre;
  - les matériaux et teintes proposées, en-dehors de la teinte rouge/brun de la brique, sont cohérents avec le contexte bâti environnant;
  - par ailleurs, afin de davantage marquer les contrastes entre les menuiseries et le recouvrement, tout autant que pour s'harmoniser aux maisons environnantes, il y a lieu de proposer, soit une brique de teinte claire, soit de prévoir la mise en peinture des briques dans une teinte blanche ou crème;
- quant aux autres aspects techniques propres à la demande :
  - les façades seront dans leur totalité isolée;

- des panneaux photovoltaïques sont positionnés en toiture et inclinés afin de rester invisibles depuis l'espace public;
- le projet prévoit également, l'installation d'un boiler thermodynamique pour l'eau chaude sanitaire et une chaudière au gaz pour l'alimentation du chauffage par le sol;
- la ventilation est assurée par un système double-flux;

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

- Motif d'enquête relatif à l'application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) :
  - dans le contexte bâti immédiat, les constructions comportent des toitures à versants, sauf quelques habitations situées en fond de parcelle;
  - cependant l'habitation voisine de gauche, comporte une typologie particulière mêlant la toiture plate et la toiture à versant dans une typologie du début des années 2000;
  - il est à noter que de nombreuses habitations dans le quartier ont été construites ou transformées avec une toiture plate et une typologie résolument contemporaine;
  - par ailleurs, la demande porte sur une transformation lourde et non sur une démolition reconstruction qui permet d'augmenter le confort, les possibilités d'aménagements intérieurs, de pénétration d'un éclairage naturel ainsi que de répondre aux besoins actuels en terme d'habitabilité;
- Motif d'enquête relatif à l'application de l'article 126§11 du CoBAT - Dérogation au PPAS n°48bis&ter :
  - Article 1.2 - densité :
    - La densité constitue une donnée essentielle du PPAS, il ne peut y être dérogé;
    - Considérant que la densité, en situation existante de droit, antérieure à l'entrée en vigueur du PPAS, dépasse de 0,10 la densité de 0,30 autorisée, il y a lieu de maintenir strictement cette densité, via par exemple la réduction de la surface allouée au nouvel étage;
    - D'autant plus que cette réduction permettrait d'également limiter l'impact dérogatoire du gabarit de la hauteur pyramidale maximale fixée par le PPAS;
  - Article 1.3 - implantation :
    - En ce qui concerne le recul latéral et la forme pyramidale, la faible largeur de la parcelle, ne permet pas de garantir au moins 5m de recul par rapport aux limites parcellaires;
    - D'autant plus que la reconstruction partielle de certains murs se fait dans la même emprise que la situation existante;
    - Par ailleurs, en ce qui concerne la dérogation par rapport à la forme pyramidale, il y a lieu d'inclure l'étage dans cette forme, afin de supprimer la dérogation;
    - Cette réduction permettra également de réduire l'impact de la dérogation en terme de recul par rapport aux limites mitoyennes, bien que la dérogation ne soit que d'une vingtaine de centimètre par rapport à la limite mitoyenne de droite et qu'à droite, ce soit l'accès vers la parcelle de fond du n° 126;
    - En ce qui concerne l'occupation au sol, la parcelle étant de petite taille par rapport aux autres parcelles, limiter l'occupation à un pourcentage inférieur à 16% pour le rez-de-chaussée, ne permettra pas d'augmenter les qualités d'habitabilité et l'aménagement d'espace de séjour cohérents avec les besoins du programme;
    - D'autant plus que le solde de la parcelle, destiné au jardin, reste de la même dimension, considérant que l'extension se fait vers l'avant, ne modifiant ainsi pas les caractéristiques d'un habitat dans la verdure, tel que défendu par le PPAS;
  - Article 12 - zone de recul :
    - L'utilisation de gravier au niveau des accès de garage peut être envisagé;
    - Cependant au niveau de l'accès piétonnier, il y a lieu de garantir de la même manière une forme de perméabilité de la parcelle, et privilégier soit des « pas japonais », soit des klinkers mais renoncer à tout revêtement imperméable telles que les dalles béton;

**Considérant que la demande ne répondait pas au bon aménagement des lieux et que pour ce faire, il y a lieu de :**

- Documenter la réutilisation des matériaux ;
- Suivre les prescriptions du PPAS en terme de densité et revoir le projet en conséquence ;
- Prévoir une teinte claire pour la brique de parement, blanc ou crème;
- Proposer un aménagement paysager, au niveau du jardin, avec des espèces indigènes, privilégiant la biodiversité;

- Prévoir l'accès piétonnier en matériaux semi-perméables, tels que des pas japonais ou des klinkers à large joints;
- Retirer toute notion de parking extérieurs tant au niveau des plans que des documents administratifs (la demande de permis d'urbanisme);
- Revoir le positionnement de la citerne d'eau de pluie, suivant l'avis du service de l'Environnement;
- Déplacer la noue dans le jardin, à environ 3 ou 4 mètres de toute construction, limites et arbres ;

**Considérant que la demande initiale telle qu'introduite a été modifiée (indice A du 05/02/2024) d'initiative par le demandeur en application de l'article 126/1 du CoBAT par le dépôt de documents modifiés en date du 21/02/2024 :**

- La demande modifiée supprime la dérogation à l'article 12.0 du PPAS concernant la zone de recul, en proposant des matériaux semi-perméables et en augmentant légèrement les zones perméables et plantées ;
  - Par ailleurs, la demande ne vise plus des emplacements de parking au niveau de la zone de recul ;
  - La demande modifiée, n'aggrave plus la dérogation existante en situation de droit à l'article 1.2 du PPAS, d'une densité de 0,40 et elle maintient cette densité ;
  - Cependant, ce maintien de la densité à 0,40, n'a été permis qu'en réduisant très légèrement l'emprise et en créant un patio d'une profondeur de 4,30m et d'une largeur d'à peine 1,90m environ ;
  - Cette création du patio est anecdotique et en dehors de la réduction de la surface plancher, elle ne permet pas un éclairage plus optimal au niveau des espaces habitables ;
  - La réduction de la densité, n'est que théorique suivant les calculs, mais la volonté de réduction de la densité, via la réduction significative de l'étage, aurait également permis de rester dans la forme pyramidale prévue par le PPAS ;
  - La dérogation à l'article 1.3 concernant l'implantation est maintenue et la rénovation lourde modifie toujours de manière significative les caractéristiques urbanistiques ;
  - La demande modifiée n'apporte aucun éclairage quant aux démolitions et aux réutilisations de ces matériaux ;
  - Au niveau des façades, la teinte des matériaux a été revue et propose une tonalité plus claire ;
  - En dehors du déplacement des noues, le jardin ne propose pas davantage d'aménagements paysagers avec des espaces indigènes, dont les essences et dimensions sont mentionnées ;
  - Par ailleurs, la citerne d'eau de pluie, est maintenue dans la position initialement prévue et n'a pas été déplacée, tel que demandé par l'avis du service de l'Environnement ;
  - En ce qui concerne l'unique dérogation au PPAS maintenue, concernant l'implantation, l'étage n'a pas été réduit, afin de se maintenir dans la forme pyramidale, considérant qu'au rez-de-chaussée, la distance par rapport à la limite mitoyenne est préexistante, alors que l'étage étant neuf, pourrait respecter cette prescription;
  - Cependant, il a été expliqué en séance, que d'un point de vue structurel et cohérence de bâtisse, il est impératif de maintenir au maximum une rehausse en prenant les murs existants du rez-de-chaussée, comme base ;
  - Il est également à noter que par rapport à la cohérence de la bâtisse, et de la typologie architecturale, un retrait significatif de l'étage aurait un impact négatif ;
  - De ces faits, la dérogation peut être accordée, pour autant une amélioration et une limitation de cette dérogation en proposant un retrait de l'étage, en façade latérale gauche et en l'alignant sur la partie avant ;
  - L'emprise reste dérogatoire avec un rapport de 17% au lieu des 16,66% maximum prévus par le PPAS ;
- Que ces modifications sont en conséquence telles que l'article 126/1 §6 du CoBAT est d'application et que la procédure doit être reprise à la phase de l'enquête publique ;

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

- Documenter la réutilisation des matériaux ;
- Limiter la dérogation à la forme pyramidale en reculant le volume de l'étage pour qu'il s'aligne à la façade latérale gauche ;
- Proposer une partie végétalisée sur la toiture créée après recul ;

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'informations techniques, de dispositions du PPAS ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la demande doit prévoir la réutilisation des matériaux et limiter les dérogations;

- de réduire la dérogation à la forme pyramidale prévue par le PPAS ;

Considérant que ces modifications sont telles que l'article 191 §4 du CoBAT est d'application; du CoBAT est d'application et que la procédure doit être reprise au stade de décider stade de la procédure;

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

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

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

**Avis FAVORABLE unanime et conditionnel** de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au plan particulier d'affectation du sol 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 24/04/2024**  
**Objet n° 09**

**Dossier 16-47347-2023 - Enquête n° 082/2024**

**Situation : Avenue Bel-Air 105**

**Objet : rénover un immeuble composé de 3 logements, rehausser la façade arrière au 3<sup>ème</sup> étage et rehausser les murs mitoyens au droit de la nouvelle terrasse souhaitée au 3<sup>ème</sup> étage**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47347-2023 introduite en date du 15/12/2023;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à rénover un immeuble composé de 3 logements, rehausser la façade arrière au 3<sup>ème</sup> étage et rehausser les murs mitoyens au droit de la nouvelle terrasse souhaitée au 3<sup>ème</sup> étage sur le bien sis Avenue Bel-Air 105 ;

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

**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/s au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
  - non-respect de l'article n°4 - profondeur qui prescrit "*§ 1. Au niveau du rez-de-chaussée et des étages, la profondeur maximale hors-sol de la construction réunit les conditions suivantes : 2° a) lorsque les deux terrains voisins sont bâtis, la construction : - ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde.*" en ce que le projet prévoit :
    - d'isoler sa façade arrière et de ce fait de dépasser le profil des voisins ;
    - de rehausser la façade arrière au dernier étage et de rehausser les murs mitoyens de part et d'autre de la terrasse désirée au 3<sup>ème</sup> étage qui dépassent donc le profil des deux voisins ;
  - non-respect de l'article n°6 – hauteur qui prescrit "*la toiture répond à la condition suivante : 2° ne pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal* » en ce que la rehausse du dernier étage et des murs mitoyens dépasse le profil mitoyen des deux immeubles voisins ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 19/03/2024 au 02/04/2024 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 :**

15/12/2023 : dépôt de la demande;

23/01/2024 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

07/02/2024: réception des compléments;

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

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, s'implantant à l'alignement avec des jardins en intérieur d'îlot;
- Dans ce quartier, l'avenue Bel Air est une artère perpendiculaire à la chaussée de Waterloo et bordée de maisons bruxelloises mitoyennes et d'immeubles à appartements;

- L'immeuble n°105 sur laquelle porte la demande présente un gabarit R+2+toiture à versants et date probablement du début du siècle dernier. Il est similaire à l'immeuble mitoyen de gauche n°107;
- Le jardin s'implante au niveau du sous-sol ;
- Le bien était probablement affecté à une maison unifamiliale à la base mais Il n'y a aucune archive de ces deux biens à la Commune d'Uccle, ni pour la maison n°105, ni pour la n°107 ;
- Un renseignement urbanistique récent précise ceci sur base d'une recherche au service de la population et sur base de plans de géomètre transmis : « Le logement constitue la dernière affectation licite du bien. Un immeuble de rapport comprenant un appartement en duplex au rez-de-chaussée et - 1, et 2 appartements aux étages. ».
- L'acte de base de l'immeuble précise qu'il y a 3 lots : un lot au sous-sol/rdc, un lot au 1<sup>er</sup> étage et un lot au 2<sup>ème</sup> étage avec la possibilité d'annexer les combles ;
- La note explicative renseigne qu'actuellement le bien est divisé en 5 logements ;
- La façade avant présente des châssis en bois de ton brun (dont les divisions diffèrent de la maison voisine n°107 qui n'a pas fait l'objet de permis d'urbanisme) et la porte d'entrée d'origine en bois peinte en blanc a été conservée ;
- Les deux maisons mitoyennes présentes des gabarits et des profondeurs totalement identiques ;

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

- Le réaménagement intérieur des appartements ;
- L'agrandissement de l'appartement située au 2<sup>ème</sup> étage par l'annexion des espaces sous toiture ;
- La rehausse de la façade arrière ;
- La transformation de la toiture plate implantée au 3<sup>ème</sup> étage en terrasse et la rehausse des murs mitoyens de part et d'autre de la terrasse ;
- L'isolation de la façade arrière ;
- Le remplacement des châssis en façade arrière ;

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

- en matière de programme :
  - le projet n'augmente pas la densité existante légale ;
  - le projet améliore les qualités d'habitabilité des logements existants en :
    - regroupant le sous-sol et le rez-de-chaussée afin d'offrir un plus grand logement dont les habitants pourront bénéficier du jardin ;
    - offrant une buanderie/local technique commun aux 3 logements au 1<sup>er</sup> entresol ;
    - en aménageant un duplex confortable aux deux derniers niveaux ;
    - en offrant plus de confort thermique à l'ensemble des logements par la mise en place d'une isolation en façade arrière et en remplaçant les châssis en façade arrière ;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - l'intervention en toiture est dérogatoire mais peut s'envisager car elle ne génère pas de nuisances sur les propriétés voisines et n'est pas visibles depuis l'espace public ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - aucune modification des abords n'est prévues ;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - le bien ne possède pas de garage ;
  - il n'y a pas de logements supplémentaires, de ce fait, le bien n'est pas dérogatoire au Règlement Régional d'Urbanisme en matière de nombre d'emplacement de stationnement par logements ;
- Quant aux autres aspects propres à la demande :
  - Les châssis en façade avant sont en bois et son élégants et peuvent être conservés ;

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

En ce qui concerne le motif d'enquête pour la dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) :

- non-respect de l'article n°4 - profondeur qui prescrit "§ 1. Au niveau du rez-de-chaussée et des étages, la profondeur maximale hors-sol de la construction réunit les conditions suivantes : 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. " :
  - le projet prévoit d'isoler sa façade arrière et de ce fait de dépasser le profil des voisins :
    - L'isolation des façades arrière est une démarche écologie à encourager ;
    - Le dépassement est limité à 14cm et n'engendrera aucune nuisance pour les propriétés voisines
    - Cette dérogation est donc acceptée ;



- Le projet prévoit de rehausser la façade arrière au dernier étage et de rehausser les murs mitoyens de part et d'autre de la terrasse désirée au 3<sup>ième</sup> étage qui dépassent donc le profil des deux voisins :
  - les deux héberges triangulaires que génèrent la rehausse sont de dimensions limitées.;
  - celles-ci ne sont pas visibles depuis l'espace public et permettent d'améliorer les qualités d'habitabilité de l'appartement supérieur ;
- non-respect de l'article n°6 – hauteur qui prescrit “ la toiture répond à la condition suivante : 2° ne pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal » :
  - la rehausse du dernier étage et des murs mitoyens dépasse le profil mitoyen des deux immeubles voisins ;
  - la rehausse de mur mitoyen au droit de la plateforme au 3<sup>ième</sup> étage ne peut pas se concevoir. En effet, ceux-ci génèrent des nuisances en terme d'ensoleillement sur les propriétés voisines et génèrent des héberges disgracieuses trop importantes qui seront visibles depuis les jardins de l'îlot ;
  - il y a lieu de se conformer au code civil sans rehausse des murs mitoyens en obtenant l'accord des voisins sur la servitude de vue;

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

- ne pas rehausser les murs mitoyens au droit de la plateforme au 3<sup>ième</sup> étage et se conformer au code civil en ce qui concerne la terrasse :
  - soit obtenir l'accord des 2 voisins sur les servitudes de vue et réaliser la terrasse sur toute la surface de la plateforme sans rehausse des murs mitoyens;
  - soit obtenir l'accord d'un des 2 voisins et réduire la largeur de la terrasse en prévoyant un recul de 1,90m en toiture verte du côté où l'accord n'a pas été obtenu ;
  - soit prévoir une toiture verte en cas de non accord avec les voisins ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé;
- d'être accessoires en ce qu'elles ne concernent que des modifications extérieures;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le projet sera davantage respectueux de son environnement;

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

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

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

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

**Avis FAVORABLE unanime et conditionnel** de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au règlement régional d'urbanisme– 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 24/04/2024**  
**Objet n° 10**

**Dossier 16-47303-2023 - Enquête n° 081/2024**

**Situation : Montagne de Saint-Job 53 - 55**

**Objet : transformer une habitation en deux appartements et construire deux ateliers avec logements accessoires**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47303-2023 introduite, en date du 22/11/2023 ;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à transformer une habitation en deux appartements et construire deux ateliers avec logements accessoires sur le bien sis Montagne de Saint-Job 53 – 55 ;

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 mixte;

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n° 56 QUARTIER ST.-JOB-CARLOO approuvé par arrêté royal en date du 08/02/1989 et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

- application de la prescription générale n°0.12 du plan régional d'affectation du sol, en matière de modification 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 régie par un plan particulier d'affectation du sol et/ou un permis de lotir :

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
  - non-respect de l'article n°IV.2.2.A.1 Profondeur des bâtiments principaux qui prescrit "La profondeur maximum du bâtiment est indiquée au plan en nombre de mètres, à savoir 15m", en ce que la reconstruction de l'annexe arrière, dépasse de plus de 3m cette mesure maximale ;
  - non-respect de l'article n°IV.2.2.A.2 Bâtiments annexe qui prescrit "Les constructions annexes ne sont autorisées que sur un seul niveau (en principe le rez-de-chaussée ou le rez-de-jardin)", en ce que l'annexe latérale est rehaussée pour créer un deuxième niveau;
  - non-respect de l'article n°IV.4.2.1 matériaux de façade qui prescrit "D'une façon générale, pour toutes les façades visibles depuis les espaces publics les matériaux suivants sont autorisés : - les briques de parement de couleur brun rouge nuancé - les cimentages et crépis peints dans des tons clairs", en ce qu'il est prévu des recouvrements en bardage bois ;
  - non-respect de la prescription particulière de l'ilot 6.1 qui prescrit "Logements unifamiliaux à caractère rural et Zone de petites entreprises en intérieur d'îlot (n° 75 et 55)", en ce qu'il est prévu plusieurs logements ;
- 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°4 - profondeur du Titre I du RRU qui prescrit " dans le cas d'une construction de type trois façades, la construction ne dépasse pas de plus de trois mètres en profondeur le profil de la construction voisine", en ce que l'annexe est reconstruite et dépasse de plus de 3m la profondeur du bien mitoyen de gauche ;
  - non-respect de l'article n°6 - hauteur du Titre I du RRU qui prescrit "ne pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës", en ce que la toiture du bâtiment principal est rehaussé ;

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

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 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 :

- *préserver le jardin qui fait partie du plateau Avijl ;*
- *projet qui va à l'encontre de la politique écologique de la Commune ;*

Considérant que la demande déroge également aux articles 3 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 ;

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

22/11/2023 : dépôt de la demande;

21/12/2024 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

07/02/2024 : réception des compléments;

11/03/2024 : accusé de réception d'un dossier complet ;

19/03/2024 au 02/04/2024 : 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 les avis des services techniques communaux consultés en cours de procédure, à savoir :

- l'avis du Service Vert sollicité en date du 11/03/2024 et sera rendu en cours de procédure;
- l'avis du Service Technique de la Voirie sollicité en date du 11/03/2024 et sera rendu en cours de procédure ;
- l'avis du Service de l'Environnement sollicité en date du 11/03/2024 et émis le 04/04/2024 :

Considérant que

- *le dossier ne comporte pas d'information quant à la gestion des eaux usées,*
- *un puits perdu est prévu,*
- *le quartier est une zone dans laquelle des moineaux et des martinets sont présents,*
- *un cheminement en dolomie est prévu ;*
- *un système géothermique est prévu ;*

Avis favorable à condition de

- *fournir des plans relatif aux réseaux de gestion des eaux usées et de pluies, ce dernier devant respecter le RCU Eaux (gestion intégrée des eaux de pluies imposant la gestion des eaux de pluies sur le parcelle sans aucun rejet à l'égout)*
- *éviter l'infiltration verticale (puits perdu) qui peut mener à une pollution des nappes phréatiques et favoriser à la place des systèmes d'infiltration/d'évaporation horizontaux (noues, fossés, mares,..)*
- *prévoir un autre revêtement que la dolomie, cette dernière modifiant le pH du sol et se colmatant rapidement*
- *demander un permis de classe 2 auprès de Bruxelles Environnement pour le système géothermique*

Il serait également favorable à la biodiversité de prévoir des nichoirs pour moineaux et martinets.

#### **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.*

L'avis du SIAMU sollicité en date du 11/03/2024 et émis le 22/03/2024 ;

Considérant que cet avis a été rendu DEFAVORABLE aux motifs suivant :

*Pour les bâtiments à plus d'un niveau, les véhicules des services d'incendie doivent pouvoir atteindre, en un point au moins, une façade donnant accès à chaque niveau en des endroits reconnaissables.*

Les véhicules disposeront pour cela d'une possibilité d'accès et d'une aire de stationnement soit sur la chaussée carrossable de la voie publique. - soit sur une voie d'accès spéciale à partir de la chaussée carrossable de la voie publique et qui présente les caractéristiques suivantes :

- largeur libre minimale : 4 m;

- rayon de braquage minimal : 11 m (courbe intérieure) et 15 m (courbe extérieure);

- hauteur libre minimale 4 m;

- pente maximale : 6 %;

- capacité portante : suffisante pour que des véhicules dont la charge par essieu est de 13t maximum, puissent y circuler et y stationner sans s'enliser, même s'ils déforment le terrain.

Tel n'est pas le cas des deux nouveaux ateliers en R+1 sans accès.

### **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 semi-ouvert, formé essentiellement de maisons unifamiliales;
- Dans ce quartier, la Montagne de Saint-Job est une ancienne rue étroite qui a conservé son caractère de déserte locale dans le quartier de Saint-Job;
- Elle se caractérise par une architecture simple, non sophistiquée et évolutive, intervenue au cours des années par un assemblage de différents volumes, suivant les nécessités ;
- La maison faisant l'objet de la demande se compose de trois façades, dont un pignon aveugle, sur lequel s'accroche un petit volume dans lequel s'inscrit un garage et un grenier sous la toiture à simple versant ;
- Ce garage est longé par un chemin privatif de 4,5m de large, le long de la mitoyenneté avec le n°49, qui permet d'accéder directement au jardin depuis la rue, sans passer par la maison;
- Le jardin présente une déclivité très importante. De nombreuses terrasses et escaliers extérieurs permettent d'y accéder depuis les pièces de vie de la maison situées en surplomb par rapport à celui-ci;
- La parcelle comporte de nombreux arbres de type verger ;
- La maison se compose d'un volume principal d'une largeur de 6 mètres sur une profondeur de 10 mètres qui se prolonge par une petite annexe de 7,50 mètres de profondeur dans laquelle s'inscrit la cuisine de l'habitation au rez-de-chaussée et par une petite annexe de 4,20 mètres de profondeur dans laquelle s'inscrit la salle de bain au 1<sup>er</sup> étage ;
- Il existe un volume d'atelier au-delà de l'alignement des façades arrières ;
- La maison s'implante en recul de 3m par rapport au voisin mitoyen de gauche n°57 sur lequel il s'accroche ;
- La maison voisine sur la parcelle de droite s'implante à 9m de l'alignement ;

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

- Le programme prévoit de diviser l'habitation unifamiliale en deux logements et de construire deux volumes d'atelier avec logement accessoire ;

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

- Le projet comporte de nombreuses dérogations tant au PPAS qu'aux Titres I et II du Règlement Régional d'Urbanisme ;
- Par ailleurs, la disposition des bâtiments, induit de nombreuses vues d'un bâtiment sur l'autre ;
- Cependant, le projet permet de répondre à l'une des dispositions particulières de la zone 6.1 du PPAS, à savoir, confirmer et conserver cet ensemble de constructions étroites entre mitoyens disposées en ordre semi-ouvert, respectant le parcellaire et servitude existantes ainsi que les activités annexes y attenantes ;

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

- en matière de programme :
  - il est prévu au total 4 logements, deux au sein du bâtiment principal, 1 plus petit avec atelier accessoire et un studio accessoire à un atelier ;
  - ce nombre de logements déroge à l'affectation de maison unifamiliale prévue par la prescription particulière 6.1 du PPAS ;
  - au niveau du bâtiment A :
    - les deux logements sont accessibles via un nouvel escalier extérieur, positionné en zone de recul et l'entrée commune en bel-étage ;
    - le plus grand logement, est en duplex sur le rez-de-chaussée et au niveau de l'annexe arrière et comporte 3 chambres ;
    - le plus petit logement est en duplex sur le 1<sup>er</sup> étage et le 2<sup>e</sup> étage du bâtiment principal et comporte 2 chambres ;

- le logement 1 comporte une dérogation quant à la surface nette éclairante qui est justifiée par le maintien de la fenestration de la façade avant ;
- deux baies supplémentaire sont prévues sous la corniche afin d'apporter d'avantage d'éclairage naturel aux espaces habitables dans les combles ;
- au niveau du bâtiment B :
  - le programme prévoit un logement avec un atelier accessoire ;
  - cependant, bien que la demande indique qu'il s'agit d'un studio, le plan suggère davantage un petit logement 1 chambre, au regard de la répartition en duplex et du cloisonnement des espaces ;
  - dès lors, la surface de espaces comporte des dérogations au niveau de la chambre, inférieure à 14m<sup>2</sup> et de l'espace de séjour et cuisine, inférieurs, au total, à 28m<sup>2</sup> ;
  - par ailleurs, le programme prévu dans ce volume ne correspond pas à l'affectation de la zone (à cheval sur la zone d'entreprise et la zone d'annexe);
- au niveau du bâtiment C :
  - l'atelier et son logement accessoire, correspondent à l'affectation de la zone, à savoir zone d'atelier ;
  - le logement proposé répond aux caractéristiques d'un logement accessoires et comporte un espace de séjour et un espace de nuit ;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - les bâtiments s'implantent en tenant compte du relief et de la végétation présente sur la parcelle ;
  - cependant, le bâtiment A déroge en terme de nombre de niveaux, en ce qui concerne l'annexe latérale et le bâtiment B, ne répond pas d'une part à la définition d'une annexe attenante au logement principal et déroge également par rapport au nombre de niveaux autorisés ;
  - le bâtiment C, a un taux d'emprise est inférieur au taux maximal pour la zone d'atelier et limite les impacts sur la végétation et tend à préserver au maximum les arbres existants ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - il est prévu d'abattre un thuya et un pin sylvestre et un pommier sera replanté ainsi que des haies d'espèces indigènes ;
  - il y a lieu de prévoir le replantation d'au moins un nombre équivalent à l'abattage ;
  - le dossier comporte une expertise concernant la préservation des arbres existants et qui indique que les impacts seront peu significatifs autant pour le châtaignier que pour le noyer mais qui par ailleurs, préconise d'établir toutes les mesures de protection à mettre en œuvre avant le début du chantier ;
  - le projet tel que proposé tente de s'insérer au sein du contexte paysager environnant ;
  - il est prévu des accès en dolomie, cependant il a été avéré que ce recouvrement devient imperméable à terme et acidifie fortement les sols ;
  - il y a lieu de proposer un autre revêtement perméable ;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - un emplacement de parking est proposé au niveau du bâtiment principal et un espace de stockage des vélos est prévu au niveau de l'annexe et directement accessible depuis l'espace public ;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
  - il est prévu 2 nouvelles citerne d'eau de pluie d'une capacité de 10m<sup>2</sup> chacune ;
  - afin de proposer un système d'infiltration et d'évapotranspiration bénéfique pour les arbres maintenus et à planter, il est proposé de réaliser un puit perdu d'une capacité de 10000L
- Quant aux autres aspects techniques propres à la demande :
  - Les façades et les toitures sont isolées ;
  - Les fenêtres sont en triple vitrage ;
  - Le chauffage des bâtiments est assuré par deux pompes à chaleur géothermie et dont le forage sera situé à bonne distance des arbres à maintenir ;

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

- 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 :
  - la maison unifamiliale dans le bâtiment principal est divisée en 2 logements et des logements accessoires sont également proposés sur la parcelle ;
  - de ces faits, la surface totale pour le logement est maintenue, voire augmentée ;

- bien que l'un des deux logements comporte des dérogations par rapport à la surface nette éclairante, les logements proposés sont de qualités et permettent de répondre à une habitabilité actuelle ;
- Art. 126§11 Dérogation à un PPAS :
  - Dérogation à l'article IV.2.2.A.1 – profondeur des bâtiments principaux :
    - La reconstruction de l'annexe arrière, avec un volume sur plusieurs niveaux (et s'apparentant davantage à une continuité du bâtiment principal) porte à plus de 18m la profondeur totale dans une zone où la profondeur est limitée à 15m et sans zone d'annexe en façade arrière ;
    - Par ailleurs, ces 3m environs, sont situés en zone d'atelier et dérogent à l'affectation ;
    - Afin de limiter autant la dérogation à la profondeur du PPAS que du Règlement Régional d'Urbanisme, il y a lieu de limiter strictement la profondeur à maximum 15m ;
  - Dérogation à l'article IV.2.2.A.2 – bâtiments annexe :
    - En ce qui concerne l'annexe latérale :
      - Le volume d'annexe latéral est existant et comporte le garage ainsi qu'un espace créé dans les combles pour le rangement et il n'est pas possible de s'y tenir debout;
      - Suivant les plans, ce volume est démolit au profit d'un nouveau volume, plus haut de 20cm au niveau de la corniche et 1,01m au niveau du faîte, et ce afin d'aménager une extension de logement ;
      - Avec une annexe sur deux niveaux, le projet tel que présenté déroge par rapport au nombre de niveau mais reste conforme par rapport à l'affectation ;
      - Considérant que la typologie d'un bâti ancien est maintenue, par une toiture en pente à un seul versant autant que par rapport au traitement de la fenestration et de la porte de garage, la dérogation est acceptable, et ce d'autant plus que cette dérogation n'est pas susceptible de porter atteinte, ni à la typologie environnante ni aux qualités d'habitabilité des biens environnant ;
    - En ce qui concerne l'annexe isolée (bâtiment B) :
      - Suivant l'article III.1.2 (zones d'annexes), les annexes annexées ou non aux bâtiment principaux ;
      - Cependant ces annexes doivent répondre à la définition d'une annexe, à savoir, être l'accessoire du logement principal, ce qui n'est pas le cas dans la présente demande, considérant que cette annexe constitue un logement supplémentaire avec atelier accessoire ;
      - Considérant par ailleurs, la proximité de ce volume par rapport aux autres, autant que pour les dérogations qu'il comporte en terme de nombre de niveaux, il ne se justifie pas ;
      - Il y a lieu de renoncer à ce volume et proposer davantage de végétalisation au niveau de cette zone ;
  - Dérogation à l'article IV.4.2.1 – matériaux de façade :
    - Les bardages en bois ne sont pas prévus par le PPAS mais ce dernier ne les exclus pas ;
    - Ce bardage est apposé au niveau de l'atelier, moins visible depuis l'espace public ;
    - Considérant, par ailleurs, qu'il s'agit d'un matériau pérenne, et qui s'intègre parfaitement dans le contexte paysager environnant, la dérogation est acceptable ;
  - Dérogation à la prescription particulière de la zone 6.1 du PPAS :
    - Le logement de l'atelier, n'est que l'accessoire de la fonction principale d'atelier ;
    - Le bâtiment B, ne pouvant être accepté, il reste deux logements au niveau du bâtiment A, et qui dérogent à l'affectation ;
    - Considérant qu'au regard des surfaces proposées, et de la demande de réduction de l'annexe arrière du bâtiment A, il y a lieu de maintenir une maison unifamiliale, quitte à prévoir un logement de type kangourou, en ne prévoyant qu'une seule entrée et un seul accès vers l'habitation ;
    - Considérant que cette prescription fait partie des données essentielles du PPAS et par rapport à la typologie de petites maisons rurales du quartier, la dérogation ne peut être acceptée ;
    - D'autant plus que les objectifs et parti urbanistique de cette prescription particulière de la zone 6.1 indique qu'il y a lieu de confirmer et conserver cet ensemble de constructions étroites entre mitoyens disposées en ordre semi-ouvert, respectant le parcellaire et servitude existantes ainsi que les activités annexes y attenantes
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur) :

- bien que le volume existant soit de profondeur et de hauteur plus importante, la démolition et reconstruction de ce volume, maintient une situation de dépassement conséquente pour la parcelle mitoyenne, en terme de prise de vue dégagée ;
- une réduction de la profondeur au maximum prévu par le PPAS, permettrait de significativement améliorer la situation ;
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) :
  - Le rehaussement de la toiture suite à son isolation, aggrave légèrement une situation de dépassement ;
  - Considérant d'une part que l'isolation est souhaitable au regard des volontés actuelles en matière d'amélioration des performances énergétiques des bâtiments et d'autre part, cette isolation n'est pas susceptible de porter de nuisance ni aux bâtiments mitoyens ni par rapport à la skyline existante de ce tronçon ;

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

- Les modifications apportées au niveau des façades visibles depuis la ZICHEE, sont de nature à restituer une typologie de maison ouvrière typique de ce quartier ;
- Le nouveau volume de l'atelier, bien que plus en aval, reste visible depuis l'espace public mais considérant qu'il est demandé de renoncer au volume intermédiaire et de prévoir la plantation d'arbres, ce volume, dérogoire par rapport à ses matériaux de recouvrement, sera peu perceptible ;

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

- Répondre à l'avis défavorable du SIAMU ;
- Réduire la profondeur du bâtiment principal (volume arrière) afin de limiter la profondeur totale à un maximum de 15m ;
- Renoncer à une habitation à multiples logements et proposer une maison unifamiliale ;
- Renoncer à la construction du bâtiment B ;
- Prévoir davantage de plantation d'arbres à la place du bâtiment B ;
- Prévoir la replantation, d'au moins 2 arbres d'espèce indigène (en référence à la liste autorisée par Bruxelles-Environnement) ;
- Proposer un autre revêtement perméable que la dolomie, au niveau des accès et cheminements ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé ;
- d'être accessoires en ce qu'il s'agit de nombre de bâtiments, de répondre aux dispositions du SIAMU, d'améliorer les qualités végétales de la parcelle ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la SIAMU a émis un avis DEFAVORABLE, les dérogations doivent être limitées voire supprimées et les revêtements doivent être conformes aux normes environnementales ;
- de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que la profondeur du bâtiment principal doit être limitée, le bâtiment B doit être supprimé et l'affectation du bâtiment principal doit maintenir un logement unifamilial ;

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

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

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

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

**Avis FAVORABLE** unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au plan particulier d'affectation du sol, article IV.2.2.A.2 – bâtiments annexe latéral, article

IV.4.2.1 et au Règlement Régional d'Urbanisme, article 6 du titre I du RRU (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 24/04/2024**  
**Objet n° 11**

**Dossier 16-47322-2023 - Enquête n° 078/24**

**Situation : Avenue de l'Observatoire 33**

**Objet : modifier l'esthétique d'une villa (isoler les façades), remplacer les menuiseries, agrandir certaines lucarnes, modifier les aménagements intérieurs, aménager deux emplacements de parking à l'air libre, construire une piscine et abattre 3 arbres**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47322-2023 introduite en date du 01/12/2023;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à modifier l'esthétique d'une villa (isoler les façades), remplacer les menuiseries, agrandir certaines lucarnes, modifier les aménagements intérieurs, aménager deux emplacements de parking à l'air libre, construire une piscine et abattre 3 arbres sur le bien sis Avenue de l'Observatoire 33;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n° 50 HAMOIR-OBSERVATOIRE approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 27/05/et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

- application de la prescription générale n°0.6 du plan régional d'affectation du sol, en matière d'actes et travaux portant atteinte en intérieur d'ilôt (piscine);
- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol :
  - non-respect de l'article n°1.3 Implantation qui prescrit "*l'occupation du sol est limitée hors sol à 1/5 de la superficie nette de la parcelle*", en ce que l'emprise au sol de la maison cumulée à l'emprise de la maison représente 290m<sup>2</sup> et que le terrain (1107m<sup>2</sup>/5 = 221m<sup>2</sup> max) n'autorise qu'une emprise de maximum 221m<sup>2</sup> ;
  - non-respect de l'article 1.6. Aspects et matériaux qui prescrit « *Aucune restriction quant à l'utilisation des matériaux dans la construction n'est imposée. Toutefois, l'utilisation des matériaux est subordonnée au respect de l'harmonie et de l'esthétique des immeubles avoisinants. Les toits seront en matériaux naturels ou artificiels, de teinte proche de la tonalité majeure des toitures des bâtiments voisins.* » en ce que le projet prévoit de remplacer les châssis par des châssis en aluminium de teinte noire alors que toutes les maisons avoisinantes sont de teinte claire ;
  - non-respect de l'article 11. ZONES DE REcul qui prescrit « 11.1 En zone d'habitat en ordre ouvert : *La zone de recul est une zone libre de toute construction d'une profondeur de 5m minimum de l'alignement au front de bâtisses côté voirie, exclusivement destinée à recevoir un aménagement paysager, à l'accès des entrées particulières, au chemin carrossable et à l'aire de manoeuvre. Ces chemins d'accès, aire de manoeuvre et de parking seront exécutés en matériaux perméables et semi-perméables tels que dolomie, gravier, blocs gazonnés, klinkers,..., à l'exclusion de tout revêtement de béton ou d'asphalte. L'alignement séparant la voie publique de la zone de recul doit être marqué au sol, soit par une haie vive, soit par un muret, surmonté ou non d'une haie vive.* » en ce que l'aménagement d'emplacements de stationnement sur les allées carrossables existantes est donc autorisés mais pas l'aménagement de zone de stationnement ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 19/03/2024 et jusqu'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 :

- Trop de demandes de permis sur cette parcelle (saucissonnage ?) – trop d'abattage d'arbres déjà obtenus
- Opposition aux abattages d'arbres

## **DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

01/12/2023 : dépôt de la demande;

10/01/2024 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

05/02/2024: réception des compléments;

11/03/2024 : accusé de réception d'un dossier complet

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

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

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

- l'avis DEFAVORABLE du Service Vert sollicité en date du 11/03/2024 :

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

- Conserver l'ensemble des arbres de haute-tige de la parcelle ;
- Remplacer les pavés prévus pour l'accès carrossable par des matériaux de revêtement percolant et adaptés à la présence de racines ;
- Préciser la composition de la haie vive prévue en respectant les conditions définies dans l'avis du Service Vert ;
- Préciser les essences et dimensions des arbustes à planter ;
- Fournir un plan paysager et une note paysagère reprenant l'ensemble de ces conditions et informations.

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

#### **Arbres à haute-tige :**

Considérant que :

- Le projet prévoit l'abattage de 3 arbres de haute-tige de 110 à 125 cm de circonférences, il s'agit d'un thuya et d'un bouleau implantés à front de rue de part et d'autre de la façade, et d'un second thuya multi-troncs implanté derrière le garage existant.
- Les demandeurs trouvent dans l'ensemble que ces sujets sont trop imposants, génèrent des nuisances d'ombres portées et sont trop proches du bâtiment et des limites mitoyennes.
- Vu que le projet justifie l'abattage du grand thuya à front de rue pour la création d'un parking de deux places « invités » additionnelles, et ce alors que la propriété possède déjà un garage de deux places et une allée pouvant accueillir jusqu'à deux véhicules supplémentaires.
- Vu que le bouleau est demandé à l'abattage de par son âge et les soulèvements induits par ses racines au niveau de l'accès carrossable du garage.
- Le projet prévoit la replantation en zone de jardin arrière de 3 arbres fruitiers de dimensions moyennes (pruniers) mais de dimensions inconnues.
- **Ces trois arbres font l'objet de prescription trentenaire** quant à leur implantation à proximité des limites mitoyennes, tous trois étant visibles et déjà de belles dimensions sur les photos aériennes de 1987.
- **Le parking supplémentaire** prévu augmentant le nombre de places de la parcelle à 4 véhicules (6 au maximum) **semble tout à fait superflu**.
- Les matériaux de l'allée carrossable endommagée par les racines du bouleau peuvent être remplacés par un autre matériau semi dur et percolant beaucoup plus adapté (type gravier ou empierrement fin lié à la résine ou au liant végétal (Komex)). Les travaux de décompactage et de fouille à proximité du bouleau devront respecter les conditions d'exécution repris dans l'annexe technique du Service Vert.
- **Les travaux de rénovation prévus ne justifient aucun des trois abattements demandés.**
- La parcelle a fait l'objet de nombreux autres abattements (21) ces 5 dernières années suite à un rapport d'expert (SV-148-2019 : 7 arbres), au projet de construction de deux immeubles (PU-46117-2021 : 12 arbres) et à la création d'un accès carrossable au chantier (SV-126-2023 : 2 arbres).

#### **Arbustes :**

Considérant que :

- Le plan de la situation projetée prévoit l'implantation de nouveaux arbustes et massifs sans préciser d'essences ou de dimensions.
- Dans un souci de prophylaxie et de renforcement de la biodiversité les massifs monospécifiques sont à proscrire, toute plantation d'essence invasive étant également interdite.

#### **Haies**

Considérant que :

- Une nouvelle haie mixte doublée d'une clôture enlièrée est prévue à front de rue et de la limite ouest de la propriété, en complément d'un nouvel ensemble de grilles et de portails d'accès.
- Aucune information n'est donnée sur la composition de cette haie. Dans un souci de renforcement de la biodiversité et de prophylaxie vis-à-vis des ravageurs et autres agents pathogènes, celle-ci devra être constituée d'au moins 5 essences différentes en alternance. Afin de fournir un écran dense rapidement les

sujets à planter devront mesurer au moins 120/150 cm de haut à la plantation et être plantés à raison d'au moins un sujet tous les 80 cm.

- l'avis du Service Technique de la Voirie sera rendu en cours de procédure ;
- l'avis du Service de l'Environnement sollicité en date du 11/03/2024 et émis le 20/03/2024 :

Considérant que la demande porte, entre autres, sur :

- La rénovation en profondeur d'une villa ;
- La construction d'une piscine ;
- Un réaménagement paysager ;

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

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

Avis favorable à condition :

- de fournir des plans relatifs aux réseaux de gestion des eaux usées et de pluies, ce dernier devant respecter le RCU Eaux (gestion intégrée des eaux de pluies imposant la gestion des eaux de pluies sur le parcelle sans aucun rejet à l'égout)
- modifier le plan de réaménagement de façon à ne pas planter de robinier et à ne pas utiliser de dolomie ;
- de ne pas rejeter les eaux de piscine à l'égout sauf les eaux de back wash ;
- de prévoir un volet de protection sur la piscine empêchant la chute de la faune ;
- de limiter l'éclairage de jardin à un éclairage de couleur ambrée, dirigé vers le sol et placé à faible hauteur (max 40cm) ;
- de faire une déclaration de classe 3 pour les installations techniques si leurs caractéristiques techniques le nécessitent (à voir avec le Service Environnement : permisenvironnement@uccl.brussels) ;
- de fournir des plans localisant toutes ces installations techniques ;

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

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

- La maison existante faisant l'objet de la demande a été construite dans les années 1950 par l'architecte Bonaert pour le Comte Philippe de Ribaucourt et que celle-ci s'implantait initialement sur un grand terrain qui a été divisé récemment ;
- La parcelle originelle a fait l'objet de nombreux abattage d'arbres :
  - 7 arbres en 2019 (SV-148-2019)
  - 12 arbres en 2021 (PU n°16-46117-2021 : construire 2 immeubles respectivement de 5 appartements et 10 places de parkings pour le bâtiment A situé le long de l'avenue de l'Observatoire et de 4 appartements et 8 places de parkings pour le bâtiment B situé à l'arrière de la parcelle; maintenir la maison existante (bâtiment C); abattre 12 arbres à hautes tiges et aménager la propriété plantée de plus de 5000 m<sup>2</sup>)
  - 2 arbres en 2023 (SV-126-2023)
- La parcelle concernée par la demande ne représente plus que 11ares07ca ;
- La maison comprend un double garage en enfilade en façade latérale ;
- La maison a fait l'objet d'un permis d'urbanisme de transformation en 1955 pour la transformation des combles en 4 chambres et 2 sdb supplémentaires pour un total de 10chambres dans la maison ;

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

- Le réaménagement des espaces intérieurs ;
- La suppression de la véranda en façade arrière ;
- L'isolation des façades ( finition en crépi de teinte claire ou en briquettes de teintes claires – soubassement hydrofuge ton gris structuré placé sur 30cm) ;
- La rehausse des garde-corps existants ;
- Le remplacement des châssis par des châssis en aluminium de teinte noire avec croisillons ;
- Le remplacement de la porte de garage par une porte de garage sectionnelle de teinte noire ;
- L'agrandissement en hauteur et largeur des 4 petites lucarnes ;
- L'aménagement de deux places de stationnement en zone de recul ;
- La construction d'une piscine de 48m<sup>2</sup>(12mx4m) ;
- L'aménagement de terrasses ;
- L'abattage de 3 arbres : un tuya pilicata en façade à rue (dans la nouvelle zone de stationnement demandée), un tuya pilicata proche de la façade arrière et un bouleau dans la partie avant du terrain le long de l'accès carrossable actuel ;

- La replantation de 3 arbres moyennes tiges ;

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

○ en matière de programme :

- le projet améliore les qualités d'habitabilité de la maison en offrant:
  - une enveloppe mieux isolées ;
  - une meilleure organisation spatiale ;
  - un meilleur rapport avec le jardin depuis les pièces de vie ;
  - plus de luminosité sous toit ;

○ en matière d'implantation et de gabarit :

- le projet ne prévoit pas de transformations majeures de la maison ;
- la suppression de la véranda améliore les vues vers l'espace jardin ;
- l'isolation de l'enveloppe ne modifie pas de manière importante le volume bâti ;
- l'agrandissements des 4 petits lucarnes se fait dans le respect de la typologie de la maison ;

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

- De nombreux arbres ont déjà été abattus sur la parcelle originelle ;
- les arbres à abattre sont des sujets sains et participent pleinement à la richesse de l'écosystème présent et à la beauté des lieux ;
- l'avis du service vert est d'ailleurs défavorable à la demande et impose également les conditions suivantes :
  - Conserver l'ensemble des arbres de haute-tige de la parcelle ;
  - Remplacer les pavés prévus pour l'accès carrossable par des matériaux de revêtement percolant et adaptés à la présence de racines ;
  - Préciser la composition de la haie vive prévue en respectant les conditions définies dans l'avis du Service Vert ;
  - Préciser les essences et dimensions des arbustes à planter ;
  - Fournir un plan paysager et une note paysagère reprenant l'ensemble de ces conditions et informations.

- se conformer à l'avis du service de l'Environnement : modifier le plan de réaménagement de façon à ne pas planter de robinier et à ne pas utiliser de dolomie ;
- Le projet prévoit l'aménagement d'un portail fortement ajouré devant l'accès carrossable existant et devant l'accès piéton d'origine, ce qui permet une perméabilité vers la parcelle depuis l'espace public, ce qui est qualitatif ;

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

- Le projet prévoit l'aménagement d'un portail fortement ajouré devant l'accès carrossable existant et devant l'accès piéton d'origine, ce qui permet une perméabilité vers la parcelle depuis l'espace public, ce qui est qualitatif ;

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

- se conformer au règlement communal d'urbanisme en matière de gestion des eaux sur la parcelle ;

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

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

- Les piscines sont autorisées dans le PPAS et constituent une fonction récréative qui peut s'envisager au sein d'un jardin pour autant que celle-ci n'entraîne pas de dérogation au prescrits du PPAS dans lesquelles elles s'inscrivent ;
- il y a lieu de ne pas imperméabiliser davantage ce jardin afin de rencontrer les objectifs en matière de durabilité en intérieur d'îlot et de se conformer à la déclaration de politique générale du collège qui précise : *« la priorité est qu'Uccle reste une commune verte, renforcée par son maillage bleu. • Les zones paysagères seront maintenues face à une densification raisonnable, privilégiant les parcelles bâties. • Un équilibre entre nouveaux logements, espaces verts, équipements, commerces et activités productives sera garanti. La préservation des intérieurs d'îlots sera également poursuivie. Les jardins en intérieur d'îlot constituent en effet une des grandes richesses de Bruxelles en général et de notre commune en particulier ; ils remplissent un rôle écologique et social. C'est une richesse d'autant plus précieuse si le quartier est densément bâti et peu fourni en espaces verts publics. La Commune n'autorisera pas de dérogations en intérieur d'îlot, conformément à la motion adoptée par le conseil communal en ce sens voici quelques années, sauf si celles-ci permettent d'améliorer significativement l'intégration du projet dans son cadre environnant. »*

En ce qui concerne le motif d'enquête pour l'application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol :

- non-respect de l'article n°1.3 Implantation qui prescrit "l'occupation du sol est limitée hors sol à 1/5 de la superficie nette de la parcelle" :
  - l'emprise au sol de la maison cumulée à l'emprise de la piscine (48m<sup>2</sup>) représente 290m<sup>2</sup> ;
  - le terrain de 1107m<sup>2</sup>/5 n'autorise qu'une emprise de maximum 221m<sup>2</sup> (1107m<sup>2</sup>/5 = 221m<sup>2</sup> max) ;
  - il est malheureux que la division du terrain d'origine n'ait pas tenu compte du prescrit du PPAS qui limite l'occupation au sol et qui constitue un objectif auquel on ne peut pas déroger ;
  - le projet déroge de 70m<sup>2</sup>, ce qui est important ;
  - la division de la grande parcelle d'origine a déjà créé une dérogation (de 22m<sup>2</sup>) à l'emprise maximale autorisée ;
- non-respect de l'article 1.6. Aspects et matériaux qui prescrit « Aucune restriction quant à l'utilisation des matériaux dans la construction n'est imposée. Toutefois, l'utilisation des matériaux est subordonnée au respect de l'harmonie et de l'esthétique des immeubles avoisinants. Les toits seront en matériaux naturels ou artificiels, de teinte proche de la tonalité majeure des toitures des bâtiments voisins. » :
  - il y a lieu de privilégier la brique à l'enduit afin de mettre en œuvre un matériau davantage pérenne et qui ne deviendra pas verdâtre trop rapidement ;
- non-respect de l'article 11. ZONES DE REcul du PPAS qui précise « 11.1 En zone d'habitat en ordre ouvert : La zone de recul est une zone libre de toute construction d'une profondeur de 5m minimum de l'alignement au front de bâtisses côté voirie, exclusivement destinée à recevoir un aménagement paysager, à l'accès des entrées particulières, au chemin carrossable et à l'aire de manoeuvre. Ces chemins d'accès, aire de manoeuvre et de parking seront exécutés en matériaux perméables et semi-perméables tels que dolomie, gravier, blocs gazonnés, klinkers,..., à l'exclusion de tout revêtement de béton ou d'asphalte. L'alignement séparant la voie publique de la zone de recul doit être marqué au sol, soit par une haie vive, soit par un muret, surmonté ou non d'une haie vive. »
  - L'aménagement d'emplacements de stationnement sur les allées carrossables existantes est donc autorisé mais pas l'aménagement de zone de stationnement ;
  - De plus, ceux-ci nécessitent l'abattage d'un arbre à hautes tiges ainsi que de supprimer une haie vive à l'alignement, ce qui ne répond pas au bon aménagement des lieux ;
  - Les emplacements demandés dans cette zone ne peuvent dès lors pas s'envisager ;

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

- Ne pas prévoir de piscine ;
- Supprimer les 2 nouveaux emplacements de stationnement afin de conserver la haie existante et le tuya ;
- Se conformer à l'avis du service vert de la commune :
  - Conserver l'ensemble des arbres de haute-tige de la parcelle ;
  - Remplacer les pavés prévus pour l'accès carrossable par des matériaux de revêtement percolant et adaptés à la présence de racines ;
  - Préciser la composition de la haie vive prévue en respectant les conditions définies dans l'avis du Service Vert ;
  - Préciser les essences et dimensions des arbustes à planter ;
  - Fournir un plan paysager et une note paysagère reprenant l'ensemble de ces conditions et informations.
- modifier le plan de réaménagement de façon à ne pas planter de robinier et à ne pas utiliser de dolomie ;
- prévoir une brique claire et non de l'enduit comme finition des façades de la maison et conserver les éléments architecturaux de la façade (exemple : briques sur chant);

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme de rénovation de la maison peut s'envisager;
- d'être accessoires en ce qu'elles concernent principalement des modifications extérieures ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le projet sera plus respectueux de son environnement;

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 plan particulier d'affectation du sol en ce qui concerne l'isolation – 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 24/04/2024**  
**Objet n° 12**

**Dossier 16-47156-2023 - Enquête n° 084/2024**

**Situation : Avenue Jean et Pierre Carsoel 87**

**Objet : regrouper 2 logements existants en un appartement une chambre et un bureau au sein d'une séniorie (mise en conformité)**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47156-2023 introduite en date du 23/08/2023 et complétée le 07/02/2024 ;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à regrouper 2 logements existants en un appartement une chambre et un bureau au sein d'une séniorie (mise en conformité) sur le bien sis Avenue Jean et Pierre Carsoel 87 ;

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

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 19/03/2024 au 02/04/2024 inclus et l'absence de réclamation ou observation ;

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

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

- Dérogation au Titre II ;

Considérant que la demande déroge également à l'article 3 du Titre II du règlement régional d'urbanisme, ces dérogations n'étant pas soumises aux mesures particulières de publicité ;

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

23/08/2023 : dépôt de la demande ;

14/09/2023 : accusé de réception d'un dossier incomplet ;

07/02/2024 : réception des compléments ;

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

19/03/2024 au 02/04/2024 : 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 13/03/2024 et émis le 11/04/2024 ;

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

- est limitée au Nord par les fonds de jardin des maisons mitoyennes de l'avenue Georges Lecointe ;
- Dans ce quartier, le bien, sur lequel porte la demande :
  - fait partie du site de la séniorie (résidence-services) « Les Eaux Vives », constituée de deux immeubles de gabarit R+5 (n°89) et R+6 (n°87) avec toiture plate et est composée de logements (chambres et petits appartements). Le complexe est implanté sur un socle commun de parking en sous-sol, une conciergerie au niveau du demi sous-sol et des espaces de vie partagés au rez-de-chaussée ;
  - est implanté avec grand recul par rapport à la voirie, cette dernière étant orientée au Sud de la parcelle ;
  - présente pour l'immeuble sis au n°87 un gabarit de R+6 avec toiture plate, la demande étant située au quatrième étage de celui-ci ;
  - dispose d'un beau parc autour de l'immeuble, avec un petit parking d'accueil pour les visiteurs ;
  - est entouré à l'Est et au Nord d'autres immeubles isolés, plus récents et de gabarit similaire ;
- Les permis d'urbanisme suivants ont été délivrés pour le bien (sis au n°87) :
  - n°16-25609-1968 pour la construction de deux immeubles à appartements ;
  - n°16-26588-1971 pour l'extension du restaurant (immeuble en construction) ;
  - n°16-26675-1972 pour l'agrandissement du garage enterré ;
  - n°16-41749-2014 pour la transformation de 3 chambres en 1 appartement 2 chambres au sein d'une résidence pour personnes âgées (création d'une conciergerie en demi sous-sol sous le bâtiment sis au n°89) ;
  - n°16-42810-2016 pour la démolition et la reconstruction du restaurant de la Résidence-services pour seniors "Les Eaux Vives" ;
  - n°16-43633-2017 pour mettre en conformité la réunion de deux studios (5D et 5E) et l'aménagement d'un appartement de 1 chambre (5<sup>ème</sup> étage) ;
  - n°16-43883-2018 pour régulariser la réunion de deux studios C et D au quatrième étage d'une seigneurie (4<sup>ème</sup> étage) ;
  - n°16-45781-2021 pour réunifier 2 unités de logements (M1 et N1) au sein d'une résidence-services (1<sup>er</sup> étage) ;
- La construction a été réalisée suite à l'octroi du permis d'urbanisme n°16-25609-1968 obtenu après recours au Gouvernement ;
- Cette résidence disposait d'appartements de 1, 2 ou 3 chambres ainsi que de chambres situées au niveau du demi sous-sol ;
- Les divers permis sollicités et octroyés ont depuis lors, entre autres objets, modifié le nombre total de logements par des regroupements d'unités ;
- Le permis d'urbanisme n°16-41749-2014 qui a autorisé la transformation de 3 chambres en 1 appartement 2 chambres (création d'une conciergerie en demi sous-sol sous le bâtiment sis au n°89) mentionnait en nombre de logements total pour les 2 immeubles (sis au n°87 et au n°89) :

Situation existante (109 logements) :

- 20 studios
- 39 appartements 1 chambre
- 41 appartements 2 chambres
- 5 appartements 3 chambres
- 4 appartements 4 chambres ou plus

Situation projetée (107 logements – après la transformation de 3 chambres en 1 appartement 2 chambres) :

- 17 studios (- 3)
- 39 appartements 1 chambre
- 42 appartements 2 chambres (+ 1)
- 5 appartements 3 chambres
- 4 appartements 4 chambres ou plus

- Le 4<sup>ème</sup> étage concerné par l'objet de la demande (sis au n°87) semblait présenter à l'origine 11 unités. Chaque logement est identifié par une lettre de « A à L » (il n'y a pas de logement portant la lettre « I »). Il a été modifié par le permis d'urbanisme n°16-43883-2018 qui a été octroyé en vue de régulariser la réunion de deux studios C et D, portant ainsi le nombre de logements au niveau du 4<sup>ème</sup> étage à 10 unités en situation de droit ;



- Les deux logements en situation existante de fait avant leur réunification en 2004 (appartement 2 chambres (L4) et studio (K4)) se situent au milieu de l'immeuble et sont orientés côté Ouest. La mise en conformité du regroupement de ces 2 unités en un appartement une chambre et un bureau réalisé en 2004 (K4L4) portera le nombre de logements à 9 en situation de droit pour ce plateau. Une erreur matérielle semble s'être glissée dans le formulaire de demande de permis (annexe 1), à savoir que le nombre de logements en situation existante de droit qui y est mentionné est de 11 logements alors que suite à l'octroi du permis d'urbanisme n°16-43883-2018, le nombre de logements en situation existante de droit est de 10 (qui passe à 9 en situation projetée) ;
- Les informations détaillées n'ont pas été transmises concernant le nombre total de logements dans l'immeuble sis au n°87 et la demande ne sera pas analysée sur ce point, mais uniquement pour le 4<sup>ème</sup> étage ;
- **En situation de droit :**
- **Les espaces intérieurs au sein du logement K4** (appartement une chambre en situation de droit) se présentent comme suit :
  - hall d'entrée privé
  - kitchenette
  - salle de douche
  - W-C séparé
  - séjour (salon + salle-à-manger) (26,60 m<sup>2</sup>) + coin rangement
  - chambre (13,1 m<sup>2</sup>)
  - terrasse extérieure
- **Les espaces intérieurs au sein du logement L4** (appartement une chambre en situation de droit) se présentent comme suit :
  - hall d'entrée privé
  - kitchenette
  - salle de douche
  - W-C séparé
  - séjour (salon + salle-à-manger) (27,14 m<sup>2</sup>)
  - chambre (12 m<sup>2</sup>)
  - terrasse extérieure
- Ces deux appartements K4 et L4 sont accessibles depuis un couloir commun, et situé au centre de l'immeuble. L'immeuble dispose de deux cages d'escalier (une principale au centre et une secondaire en fond de couloir) et de 3 ascenseurs situés à côté de l'escalier principal ;
- **En situation de fait préexistante - avant réunification en 2004 :**
- En 2004, à l'époque de l'achat des deux logements par le demandeur et propriétaire, le logement K4 était un studio et le logement L4 était un appartement deux chambres (voir annexe à la note explicative – attestations de propriété et plans) ;
- **Les espaces intérieurs au sein du logement K4** (studio en situation de fait avant réunification) se présentent comme suit :
  - hall d'entrée privé + coin rangement
  - kitchenette
  - salle de douche avec WC
  - séjour (salon + salle-à-manger & zone nuit)
  - terrasse extérieure
- **Les espaces intérieurs au sein du logement L4** (appartement 2 chambres en situation de fait avant réunification) se présentent comme suit :
  - hall d'entrée privé avec vestiaire
  - kitchenette
  - salle de douche avec WC
  - séjour (salon + salle-à-manger)
  - hall de nuit avec placard
  - chambre 1 (15,84 m<sup>2</sup>)
  - chambre 2 (8,75 m<sup>2</sup>)
  - terrasse extérieure
- **En situation de fait, après réunification en 2004, à mettre en conformité :**

- Depuis, ces deux logements ont été réunifiés en un seul logement comportant une chambre et un bureau ;
- Le logement concerné est situé au centre l'immeuble, au 4ème étage et est accessible depuis un couloir commun. L'accès au logement réunifié K4L4 se fait par l'ancien accès à l'appartement K4 (voir plan étage type situation existante de droit appartement K). L'accès à l'appartement L4 a été condamné. Le logement dispose selon les plans transmis d'une surface brute intérieure de 100 m<sup>2</sup> et d'une terrasse de 18,7 m<sup>2</sup> ;
- Les espaces intérieurs au sein du logement K4L4 (appartement une chambre + bureau à mettre en conformité), se présentent comme suit :
  - hall d'entrée privé
  - débarras
  - cuisine (4,6 m<sup>2</sup>)
  - séjour (salon & salle-à-manger) (40 m<sup>2</sup>)
  - hall de nuit (3,1 m<sup>2</sup>)
  - salle de bain et de douche
  - W-C séparé
  - chambre 1 (26,6 m<sup>2</sup>)
  - bureau (8,8 m<sup>2</sup>)
  - terrasse extérieure (18,7 m<sup>2</sup>)

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

- la mise en conformité :
  - de la réunification de 2 logements en un appartement une chambre et un bureau, sans modification de l'affectation des lieux (logement) et sans modification de la superficie totale y affectée ;
  - des travaux de modification des cloisonnements et d'équipement intérieurs de ce logement ;

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

- La demande de mise en conformité conserve le programme de logement de la séniorie et ses volumes bâtis ;
- Elle vise la réunion des deux logements K4 et L4 au quatrième étage, situé au milieu de l'immeuble et exposé à l'Ouest, ce qui permet de créer un bel appartement une chambre avec bureau ;
- La réunification des deux logements a permis de créer un grand logement agréable et confortable disposant d'une belle superficie de 100 m<sup>2</sup> brut, selon plan. Ceci permet de compléter l'offre de logements existante qui est composée de logements majoritairement de plus petites tailles au sein de cet étage de la séniorie ;
- Les espaces intérieurs sont agréables, puisque l'on retrouve une pièce de vie principale de 40 m<sup>2</sup>, largement vitrée et disposant d'un accès à une terrasse s'établissant sur toute la largeur du logement ;
- Une belle chambre de 26 m<sup>2</sup> a été aménagée et est située à proximité de la salle-de-bain ;
- Un bureau a également été aménagé à proximité de la chambre principale ;
- Le logement est fonctionnel et dispose de toutes les commodités requises : W-C séparé, débarras et cuisine ;
- Le logement dispose également de deux caves situées au sous-sol (cave n°10 et n°21) ;
- L'ensemble des châssis sont en bois (datant de 2004). Ces châssis n'ont pas été remplacés depuis cette période. Ils sont peints ton gris anthracite. Par rapport à la situation de droit, nous pouvons remarquer qu'au niveau de la baie centrale qui donne dans le séjour du logement actuel, la division est différente par rapport aux autres étages. Une mention (« châssis spécial à cet étage ») apparaît à ce sujet au droit du plan joint à la note explicative (studio K et appartement 2 chambres L). Cette modification n'est pas visible depuis l'espace public et ne nuit pas à l'équilibre, ni à l'esthétique de l'ensemble de l'immeuble. Cette modification semble avoir été réalisée dès la construction de l'immeuble ;
- Les dérogations au RRU concernent :
  - RRU – Titre II – Chapitre 2 – Article 3 – Cuisine « § 1. Sans préjudice du § 2, tout logement dans un immeuble neuf respecte les superficies minimales de plancher nettes suivantes : 1° pour la pièce principale de séjour, 20 m<sup>2</sup> ; 2° pour la cuisine, 8 m<sup>2</sup> ; 3° si la cuisine est intégrée à la pièce principale de séjour, cette dernière doit avoir 28 m<sup>2</sup> ; »

La cuisine a une surface de 4,6 m<sup>2</sup> au lieu de 8 m<sup>2</sup>. Cette dérogation est limitée, d'autant plus qu'en situation de droit la cuisine était encore plus petite. Il s'agissait à l'époque d'une kitchenette. Il y a donc eu une amélioration par rapport à la situation d'origine. Il s'agit d'un logement au sein d'une séniorie où il est possible de prendre son repas dans une salle commune ou d'être servi en

chambre. La cuisine au sein du logement n'est donc utilisée qu'occasionnellement. Elle est de plus fonctionnelle malgré la surface réduite. Le non-respect des 8 m<sup>2</sup> est compensé par le fait que la taille du séjour est largement supérieure au 20 m<sup>2</sup> requis (à savoir 40 m<sup>2</sup>) ;

- RRU – Titre II – Chapitre 3 – Article 10 – Eclairage naturel « La superficie nette éclairante est de minimum 1/5<sup>ème</sup> de la superficie plancher. Pour les locaux habitables dont la surface éclairante est située dans le versant de la toiture, cette superficie nette éclairante est fixée à minimum 1/12<sup>ème</sup> de la superficie plancher.

La chambre principale est en dérogation. Cette pièce n'a pas été modifiée depuis la situation de droit, la dérogation n'est donc pas d'application. On remarque également que la dérogation est minimale et ne porte pas préjudice à cette pièce destinée à être principalement utilisée de nuit et qui propose une surface confortable de 26,6 m<sup>2</sup>. A l'origine, il s'agissait du séjour de l'appartement L4. L'agrandissement de la baie de façade de cette pièce pour atteindre la valeur minimum d'éclairage requise n'est pas envisageable puisqu'il entraînerait un déséquilibre au niveau de l'ensemble de la façade ;

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

- En ce qui concerne l'application de la prescription générale 0.12 du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) :
  - Le projet ne modifie pas le volume de l'immeuble, les modifications étant essentiellement intérieures et la superficie globale de la fonction logement est maintenue au sein du complexe ;
  - Aucune modification n'est apportée en façade ;
  - La demande porte sur la réunion de 2 petits logements pour en offrir un aux dimensions plus confortables, ce qui peut s'envisager et est conforme au bon aménagement des lieux ;

**Avis FAVORABLE unanime** de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7 avec octroi de la dérogation à l'article 3 du Titre II du RRU ;

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**Séance du 24 avril 2024**  
**Objet n° 13**

**Dossier 16-47278-2023 - Enquête n° 091/24**  
**Situation : Avenue Juliette 5**  
**Objet : rénover et agrandir la maison unifamiliale**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47278-2023 introduite, en date du 10/11/2023 ;  
Vu que la demande telle qu'introduite vise à rénover et agrandir la maison unifamiliale sur le bien sis Avenue Juliette 5 ;

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

Vu que la demande se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (**PPAS**) dénommé **PPAS N° 50 HAMOIR-OBSERVATOIRE approuvé** par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 27/05/1999 et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

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

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol :
  - non-respect de l'article n°1.3 qui prescrit "*Implantation - un recul arrière de la limite parcellaire de minimum 8m avec  $L = 2 H$  ( $L : 8m$  minimum –  $H =$  hauteur sous corniche par rapport au niveau naturel du sol, au droit de la limite de fond).*"  
*Dans cette zone d'implantation, l'occupation du sol est limitée :*
    - A. *hors sol à 1/5 de la superficie nette de la parcelle ( $OS = 20\%$ )", en ce que la construction des extensions aggrave la dérogation à l'occupation sol ;*
- application de l'article 126§11,2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes à un règlement d'urbanisme pour un projet situé dans un PPAS :
  - non-respect de l'article n°13 – Maintien d'une surface perméable du Titre I du RRU qui prescrit "*La zone de cours et jardins comporte une surface perméable au moins égale à 50% de sa surface. Cette surface perméable est en pleine terre et plantée. L'imperméabilisation totale de la zone de cours et jardins ne peut être autorisée que pour des raisons de salubrité, si ses dimensions sont réduites.*", en ce que la parcelle présente une superficie minérale importante ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 19/03/2024 au 02/04/2024 inclus et l'absence de réclamation ou observation ;

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

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

- Dérogation au Titre II ;

Considérant que la demande déroge également à l'article 10 du Titre II du règlement régional d'urbanisme, 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 ;

Suppléments de délais : /

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

10/11/2023 : dépôt de la demande;

07/12/2023 : premier accusé de réception d'un dossier incomplet;

26/01/2024: réception des compléments;

09/02/2023 : second accusé de réception d'un dossier incomplet;

16/02/2024: réception des compléments;

11/03/2024 : accusé de réception d'un dossier complet et demande des instances à consulter dans le cadre de la procédure :

- Service Vert ;
- Service Communal de l'environnement ;
- Service technique de la Voirie ;

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

- l'avis du Service Vert sollicité en date du 11/03/2024 et émis le 23/04/2024 ;

#### **Avis défavorable du Service Vert**

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

- *Conserver l'ensemble des arbres de haute-tige demandés à l'abattage ou proposer des replantations proportionnelles et qualitatives de sujets haute-tige en compensation des abattages, selon les recommandations du Service Vert ;*
  - *Définir les plantations prévues en partie avant comme dans les jardins privés, mais aussi au niveau des toitures vertes extensives, en tenant compte des recommandations du Service Vert.*
  - *Fournir un plan paysager et une note paysagère reprenant l'ensemble de ces conditions et informations.*
- l'avis du Service Technique de la Voirie sollicité en date du 11/03/2024 et sera rendu en cours de procédure ;
  - l'avis du Service de l'Environnement sollicité en date du 11/03/2024 et émis le 04/04/2024 ;

*Considérant que la demande porte, entre autres:*

- *sur la construction d'une piscine;*

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

- *aux installations techniques de la piscine (pompe à chaleur, ...)*
- *à un probable éclairage sur le pourtour de la piscine ;*
- *au volet prévu pour la piscine ;*
- *à la gestion des eaux de piscine (vidange, back wash) ;*
- *aux autres installations techniques (telle la pompe à chaleur renseignée sur les plans) ;*
- *à la gestion des eaux usées ;*
- *à la gestion des eaux de pluies du projet après le passage par la citerne d'eau de pluie ;*

*Avis favorable à condition :*

- *de ne pas rejeter les eaux de piscine à l'égout sauf les eaux de back wash ;*
- *de prévoir un volet de protection sur la piscine empêchant la chute de la faune ;*
- *de limiter l'éclairage de jardin à un éclairage de couleur ambrée, dirigé vers le sol et placé à faible hauteur (max 40cm);*
- *de fournir des plans relatifs aux réseaux de gestion des eaux usées et de pluies, ce dernier devant respecter le RCU Eaux (gestion intégrée des eaux de pluies imposant la gestion des eaux de pluies sur le parcelle sans aucun rejet à l'égout)*
- *de faire une déclaration de classe 3 pour les installations techniques si leurs caractéristiques techniques le nécessitent (à voir avec le Service Environnement : permisenvironnement@uccl.brussels);*
- *de fournir des plans localisant toutes ces installations techniques ;*

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

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat construit en ordre ouvert dans la verdure, composé de belles villas et de petits immeubles disposant de beaux jardins;
- Dans ce quartier, l'avenue Juliette est une large artère sans issue qui permet d'accéder au chemin de Boondaël ;
- Les parcelles cadastrées section C n°217K18 et n°217S17 sur lesquels portent la demande s'implantent en partie centrale de l'avenue. Elles présentent une orientation nord en fond de parcelle et sud en zone de recul. Une excavation importante a été effectuée en façade arrière, du côté gauche de la parcelle, afin d'implanter un garage ;
- La maison isolée n°5 sur laquelle porte la demande est implantée avec recul important (19,93m) par rapport à l'avenue Juliette. Elle présente un gabarit R + 1 + toiture à versants dont le versant arrière descend au niveau du plafond du rez-de-chaussée ;
- Cette maison a été construite suite à l'octroi du permis d'urbanisme 16-18527-1955. Les plans introduits à cette époque présentent un aménagement comme suit :
  - Une maison implantée en partie centrale de la parcelle ;

- Une parcelle végétalisée présentant deux arbres, une implanté en zone de recul et une autre implanté en façade arrière de la maison. Une allée carrossable, prenant naissance le long de l'alignement, évitant le tronc des arbres et permettant d'accéder à un garage situé en façade arrière de la maison, est aménagée ;
- L'aménagement de la maison est prévu comme suit :
  - Le sous-sol contient un garage (37,92m<sup>2</sup>), deux caves (29,2m<sup>2</sup> et 10,62m<sup>2</sup>), une chaudière (19,2m<sup>2</sup>), un dégagement et une cave à vin (±4.95m<sup>2</sup>) ;
  - Le rez-de-chaussée contient les espaces de vie : un living (37,92m<sup>2</sup>), une salle à manger (29,20m<sup>2</sup>), un espace déjeuner (19,20m<sup>2</sup>), une cuisine (10,32m<sup>2</sup>), un vestiaire (5.10m<sup>2</sup>), un dégagement et un hall d'entrée (2,25m<sup>2</sup>) ;
  - Le premier étage contient les espaces de nuit : une chambre de bonne, une grande chambre pouvant être divisée en deux chambres individuelles, une troisième chambre et une salle de bain ;
- Les façades se composent de parement en briques locales badigeonnées et de fenêtres à volets.
- En toiture, deux lucarnes sont construites en façade avant ;
- Deux cheminées, une le long de la façade arrière et une autre le long de la façade latérale droite, sont érigées ;
- L'entrée se situe en façade arrière, accessible par une terrasse construite le long de la façade arrière ;
- La maison dispose d'une grande partie de son jardin implantée en façade avant de la maison ;
- Suite à cette demande de permis d'urbanisme, la maison n'a plus fait l'objet d'une nouvelle demande ;
- Le couvert végétal de la parcelle comprend un jeu de haies qui assure l'intimité du jardin ;
- Les maisons voisines sont implantées dans la verdure avec recul par rapport aux limites parcellaires ;

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

- Rénover la maison :
  - Démolition
    - des deux cheminées existantes ;
    - des deux lucarnes existantes ;
    - de la charpente existante ;
  - Extension :
    - du garage situé au niveau du sous-sol ;
    - de l'escalier principal (accès au grenier)
  - Création :
    - de fenêtre le long du garage ;
    - d'une entrée le long de la façade latérale droite ;
    - de 7 lucarnes : une en façade arrière, 4 en façade avant, 1 en façade latérale gauche et une autre en façade latérale droite ;
  - Construction :
    - d'une piscine en façade avant ;
    - de deux extensions à droite de la maison : une en façade arrière et une autre en façade avant ;
  - Aménagement de terrasses en façade arrière, en façade latérale gauche et en façade avant ;
  - Changement d'utilisation : transformation du grenier en deux chambre et deux salles de bain ;
  - Isolation de la toiture ;

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

- Le programme unifamilial de la maison est préservé ;
- Toutefois, au niveau du gabarit, la maison présente une extension (8,83m<sup>2</sup>) effectuée en façade arrière, le long de l'escalier principal :
  - au niveau sous-sol, la cave à vin est plus grande en superficie (8,83m<sup>2</sup>) et s'implante le long de l'escalier principal ;
  - l'entrée de la maison a été déplacée et se situe dans l'extension, proche de l'entrée du garage ;

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

- Cette demande de permis d'urbanisme vise à rénover et agrandir la maison unifamiliale afin de moderniser et d'améliorer son habitabilité (selon la note explicative) ;
- Pour ce faire, la situation projetée prévoit la démolition de plusieurs cloisons/murs porteurs intérieurs, la création de nouvelles baies, l'agrandissement des ouvertures déjà existantes et la construction de nouvelles extensions ;
- En terme de programme, la maison se présentera comme suit :

- Le sous-sol contiendra :
  - En façade arrière : un garage/local vélo (34,4m<sup>2</sup>) à gauche de la maison, une cave à vin (8,83m<sup>2</sup>) un dégagement (14,2m<sup>2</sup>), une toilette (1,3m<sup>2</sup>) et un local technique (4,00m<sup>2</sup>) en partie centrale, une buanderie (9,8m<sup>2</sup>) à droite de la maison,
  - En façade avant : une salle de jeu (23,8m<sup>2</sup>) à gauche de la maison, un espace de stockage (23,4m<sup>2</sup>) en partie centrale, une salle de sport (19,4m<sup>2</sup>) à droite de la maison,
- Le rez-de-chaussée contiendra :
  - un salon traversant (37,5m<sup>2</sup>),
  - en façade avant : une salle à manger (24,5m<sup>2</sup>), une nouvelle cuisine avec un coin déjeuner (52,7m<sup>2</sup>)
  - en façade arrière : une toilette (3,5m<sup>2</sup>) et mudroom (5,3m<sup>2</sup>) en partie centrale, un salon TV (21,8m<sup>2</sup>) à droite de la maison ;
  - l'entrée principale sera placée en partie centrale de la façade latérale droite avec superficie de 26,6m<sup>2</sup> ;
- Le premier étage contiendra :
  - une suite aménagée à gauche de la maison, composée d'une chambre (16,8m<sup>2</sup>) et d'un dressing (11,34m<sup>2</sup>) en façade avant, une salle de bain (17,1m<sup>2</sup>) et un bureau (5,76m<sup>2</sup>) en façade arrière ;
  - l'escalier principal sera conservé avec un dégagement (5,3m<sup>2</sup>) en partie centrale de la maison (en façade arrière),
  - un bureau (11,4m<sup>2</sup>) sera aménagé en façade avant, en partie centrale de la maison,
  - une chambre (19,1m<sup>2</sup>) et une salle de bain (11,1m<sup>2</sup>) seront aménagées à droite de la maison ;
- Le grenier sera transformé afin d'aménager un dégagement (11,1m<sup>2</sup>) et deux suites composées comme suit : chambre avec bureau (18,5m<sup>2</sup>) et une salle de bain (7,5m<sup>2</sup>),
- En terme de gabarit, la maison sera transformée comme suit :
  - Le corps des 2 cheminées existantes seront démolies ;
  - Au niveau du sous-sol :
    - L'entrée du garage et le mur de soutènement seront démolis afin de créer une extension de 20,92m<sup>2</sup> en façade arrière qui servira de nouveau garage.
    - Deux baies et une porte seront créées le long de la façade latérale ouest afin de ventiler le garage et d'accéder à la salle de sport.
    - Le nouveau mur de soutènement sera implanté à 3,97m de la façade arrière existante et permettra le placement du nouvel escalier liant le sous-sol au niveau du rez-de-chaussée ;
  - Le rez-de-chaussée subira une transformation importante en terme de superficie :
    - La partie droite de ce niveau sera démolie sauf le mur intérieur central afin de construire une extension de 101,1m<sup>2</sup>. Cette construction (R + toiture verte extensive) se situera à 3,97m de la façade arrière existante et à 7,03m de la façade avant et présentera un revêtement en bois peint, teinte olive. Elle abritera le salon TV, le hall d'entrée et la cuisine ;
    - Un auvent sera placé en façade arrière, le long de la toilette et du mudroom. La baie existante sera transformée en porte et deux nouvelles baies seront placées ;
    - La partie gauche de la maison sera préservée. Toutefois, les baies existantes seront agrandies ou bien condamnées afin de respecter le nouveau jeu de façade ;
  - Le premier étage conservera sa volumétrie existante, les modifications seront principalement intérieures afin d'aménager les deux nouvelles salles de bains ;
  - En toiture, la lucarne existante située en façade arrière sera préservée ;
    - Une nouvelle lucarne, présentant la même superficie (en bois teinte olive) sera placée au-dessus de la lucarne existante afin d'étendre l'escalier principal vers les combles ;
    - Sept lucarnes en bois (teinte olive) seront placées afin d'apporter de la lumière naturelle dans les nouvelles chambres et les salles de bain ;
- En terme d'aménagement extérieur :
  - L'accès au garage (295,7m<sup>2</sup>) sera conservé et recouvert de dalles engazonnées ;
  - Une nouvelle terrasse de 55,3m<sup>2</sup> (en partie sur plots) sera aménagée en façade arrière et limitée par des garde-corps en bois (teinte olive) ;
  - Une nouvelle terrasse sera également aménagée le long de la façade latérale gauche avec une épaisseur de 1,00m ;
  - En façade avant, une terrasse de 71,4m<sup>2</sup> sera placée. Dans le prolongement de celle-ci, une piscine de 60,0m<sup>2</sup> sera placée avec des margelles de 1,00m ;
- En terme de façade :

- Le volume existant sera visible par la préservation du parement de briques peintes (ton claire) ;
- Les nouvelles extensions seront accentuées par un revêtement en bois, teinte olive ;
- Pour la menuiserie, les châssis seront en bois avec des croisillons, ton olive. Au niveau du premier étage, les volets en bois seront peints, ton olive;

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

- Cette demande de rénovation et de transformation vise à augmenter le confort ainsi que la capacité de la maison ;
- Les espaces proposés sont généreux et respectent la réglementation en vigueur en termes de superficie et en termes de hauteur sous plafond ;
- Toutefois, ces constructions minéralisent de manière excessive le sol de la parcelle et dérogent à l'occupation du sol ;
- Pour toutes ces raisons, cette demande de permis ne peut s'envisager ;

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

- en matière de programme :
  - Le programme unifamilial de la maison sera préservé ;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - La construction des 2 extensions ainsi que de la lucarne offre des espaces généreux à la maison ;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête :
  - Art. 126§11 Dérogation à l'article 1.3 du PPAS n°50 :
    - Le taux d'occupation du sol est limité à 20%. La maison existante présente déjà une occupation de 142,6 m<sup>2</sup>. Or, ce PPAS limite la construction dans la zone d'implantation à 111,4m<sup>2</sup> ;
    - Les extensions prévues augmentent cette occupation au sol à une superficie de 207,2 m<sup>2</sup>, soit presque le double ;
    - Considérant que l'occupation du sol constitue un élément essentiel du PPAS, cette demande de dérogation ne peut être acceptée ;
  - Dérogation à l'art.12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins) :
    - L'accès vers le garage existant entraîne une minéralisation importante de la zone de retrait latéral droite et du jardin de fond ;
    - Les terrasses prévues ainsi que la nouvelle piscine réduisent encore plus la superficie perméable du jardin ;
    - Considérant que le PPAS 50 prévoit des constructions dans la verdure, il y a lieu de réduire la superficie minérale de la parcelle ;

Cette demande de permis d'urbanisme ne peut être acceptée telle que proposée en ce que les extensions prévues aggravent la dérogation déjà existante à l'occupation du sol et ne respectent pas l'esprit du PPAS 50 en termes de construction dans la verdure. Les terrasses, la piscine ainsi que l'accès vers le garage minéralisent de manière excessive la parcelle sans proposer de compensation paysagère.

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 ;



**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**Séance du 24/04/2024**  
**Objet n° 14**

**Dossier 16-47276-2023 - Enquête n° 086/24**

**Situation : Chaussée de Waterloo 1335**

**Objet : placer et remplacer des enseignes et installer des distributeurs automatiques d'argent**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47276-2023 introduite en date du 03/11/2023 et complétée le 12/02/2024 ;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à placer et remplacer des enseignes et installer des distributeurs automatiques d'argent sur le bien sis Chaussée de Waterloo 1335 ;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en liserés de noyau commercial, zone d'habitation à prédominance résidentielle, points de variation de mixité, espaces structurants ;

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

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

Considérant que la demande est régie par les articles 34, 36 et 37 du Chapitre 5 du Titre VI du Règlement Régional d'Urbanisme et y déroge en matière d'occultation des baies qui ne peuvent être recouvertes que jusqu'à 50% de leur surface (sur base de l'article 34) ;

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

que la demande est régie par les articles 9, 22, 23, 24 et 27 du RCU et y déroge en matière d'occultation des vitrines qui doivent laisser une vue libre sur minimum 80% de leur surface (sur base de l'article 9) ;

Il apparait que la situation existante de fait présente un nombre important d'enseignes et de dispositifs de publicité dérogatoires au RCU sur l'ensemble des façades portant atteinte à la lecture de celles-ci. Une mise en conformité de l'ensemble des dispositifs est à envisager ;

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

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

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogation au Règlement communal d'urbanisme relatif aux enseignes et à l'embellissement des noyaux commerciaux, approuvé par le Conseil communal le 26/05/2011, en vigueur depuis le 11/10/2012, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :

- non-respect de l'article n°9 - Vitrine qui prescrit "La vitrine doit laisser une vue libre sur minimum 80% de sa surface", en ce que la vitrine est occultée dans son intégralité ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 19/03/2024 au 02/04/2024 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 :**

03/11/2023 : dépôt de la demande ;

13/12/2023 : accusé de réception d'un dossier incomplet ;

12/02/2024 : réception des compléments ;

11/03/2024 : accusé de réception d'un dossier complet ;

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

## **MOTIVATION DE L'ACTE**

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est mixte en affectations de commerces et de logements, la mixité se manifestant le long de la Chaussée de Waterloo et les îlots contigus étant à très forte proportion d'immeubles résidentiels ;
- Dans ce quartier, le bâti est implanté à l'alignement ou en recul. L'immeuble (n°1335 – 1337) sur lequel porte la demande est en recul par rapport à la chaussée de Waterloo ;
- Sur cette parcelle :
  - la zone de recul a une profondeur de +/- 6 mètres ;
  - la largeur de la façade (n°1335 – 1337) du côté de la chaussée de Waterloo est de +/- 16 mètres ;
- La parcelle concernée par la demande est cadastrée 4<sup>ème</sup> division, section H n° 3E8 d'une contenance suivant titre de 5a31ca ;
- Dans l'immeuble situé sur la parcelle, le rez-de-chaussée est essentiellement affecté au commerce (magasins) et les étages sont affectés aux fonctions de commerce et de bureau (conformément aux indications reprises dans le PU n° 16-32227-1994) ;
- Le bien a en effet fait l'objet de plusieurs demandes de permis d'urbanisme successives :
  - 16-26879-1972 – démolition de maisons et construction d'une galerie de magasins avec cafétéria et bureaux ;
  - 16-27274-1974 – extension galerie de magasins ;
  - 16-28107-1977 – immeuble à appartements et magasins (exécuté) ;
  - 16-32227-1994 – transformations intérieures (rez-de-chaussée + 4<sup>ème</sup> étage) – délivré le 25/01/1994 ;
  - 16-33970-1999 – placement d'une enseigne publicitaire (refus) ;
  - 16-40136-2011 – le placement de 2 dispositifs d'enseigne (enseigne perpendiculaire à la façade et totem) ;
- La zone de recul présentant une profondeur de +/- 6 mètres accueille un parking pour 8 voitures, tel qu'octroyé dans le PU n° 16-32227-1994 ;
- Il apparait que la situation existante de fait présente un nombre important d'enseignes et de dispositifs de publicité dérogeant au RCU sur l'ensemble des façades portant atteinte à la lecture de celles-ci. Une mise en conformité de l'ensemble des dispositifs est à envisager ;

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

- La rénovation de l'espace commercial existant au profit de la création en son sein d'une zone de distributeurs de billets, accessible pour les utilisateurs directement en façade avant, au droit de la travée centrale, sans changement d'affectation ni d'utilisation ;
- La modification du cloisonnement intérieur par le remplacement de la paroi légère existante par un mur EI60 avec suppression de l'accès interne (suppression de la porte intérieure existante) ;
- La fermeture de la vitrine et son obturation par un ensemble opaque complet (sur une longueur de 373 cm et une hauteur de 263 cm) composé de panneaux résistants aux intempéries de teinte gris anthracite accueillant les 2 distributeurs automatiques en partie gauche ;
- Le dédoublement des accès par l'ajout d'une porte ouvrante en façade avant permettant l'accès sécurisé (à droite des 2 distributeurs) au « bunker » situé à l'arrière et le maintien de la porte vitrée coulissante en situation existante de fait en façade (à gauche des 2 distributeurs) ;
- La pose d'enseignes au niveau de la façade avant (au n°1335) :
  - n°1 - enseigne parallèle à la façade (« Bancontact ») : bandeau de 200 cm de long, 35 cm de hauteur et 6 cm d'épaisseur (saillie totale) à une hauteur de 311 cm par rapport au sol – avec éclairage LED ;
  - n°2 - enseigne perpendiculaire à la façade (« CASH ») : élément de 35 cm de hauteur, d'une saillie de 60 cm et d'une épaisseur de 9 cm, à une hauteur de 311 cm par rapport au sol – avec éclairage LED ;
- La pose de stickers au niveau de la façade avant (sur la porte neuve) :
  - n°3 - pose d'un sticker au droit de la porte sécurisée (reprenant les informations réglementaires) ;
- Le remplacement d'enseignes au niveau de la façade avant (vers la gauche) :
  - n°4 - le remplacement par un panneau « CASH » en lieu et place du panneau existant « FINTRO », les dimensions et l'emplacement étant donc conservés (devant la façade du voisin de gauche), à savoir le remplacement du 2<sup>ème</sup> panneau à partir du haut de dimension carrée (55 x 55 cm) d'une épaisseur de 15 cm (avec saillie de 55 cm) ;

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

- Le rez-de-chaussée commercial est existant depuis la construction de l'immeuble ;
- La demande concerne uniquement le rez-de-chaussée commercial et la modification de sa devanture au droit de la travée centrale ;
- L'accès aux étages reste inchangé et la nouvelle fonction ne grève pas la typologie du bâtiment, la demande est donc acceptable ;
- Ce type d'affectation n'est pas susceptible de créer de nuisance tant en terme de fréquentation qu'en terme de niveau sonore ;
- L'affectation, la destination et l'utilisation restent inchangés, au profit d'un commerce de services (agence bancaire FINTRO vers distributeurs automatiques de billets) ;
- La pose et le remplacement des enseignes restent discrets et intégrés ;
- Les éléments seront éclairés de l'intérieur (éclairage indirect) au moyen d'un éclairage LED à faible consommation d'énergie ;
- Les éléments seront commandés par un interrupteur horaire de sorte que la nuit, ils seront éteints entre 24H00 et 06H00 ;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, application de l'art. 153 §2.al 2&3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses) :
  - Dérogation à l'article n°9 - Vitrine qui prescrit "La vitrine doit laisser une vue libre sur minimum 80% de sa surface"
    - la vitrine est occultée dans son intégralité, ce qui est inhérent au programme proposé à savoir l'installation d'un ensemble sécurisé de distributeurs automatiques d'argent. La dérogation est acceptable ;

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

- Prévoir l'extinction des enseignes LED de 24H00 à 06H00 ;

**Avis FAVORABLE unanime** de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au règlement régional d'urbanisme, article 34 du Titre VI et au RCU enseignes, article 9 ;

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**Séance du 24/04/2024**  
**Objet n° 15**

**Dossier 16-47411-2024 - Enquête n° 075/24**  
**Situation : Avenue Oscar Van Goidtsnoven 13**  
**Objet : mettre en conformité la réunification de deux logements en un duplex dans un immeuble de rapport**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47411-2024 introduite, en date du 31/01/2024 ;  
Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité la réunification de deux logements en un souplex dans un immeuble de rapport sur le bien sis Avenue Oscar Van Goidtsnoven 13 ;  
Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone d'habitation, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE);

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 19/03/2024 au 02/04/2024 inclus et l'absence de réclamation ou observation ;

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

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

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

31/01/2024 : dépôt de la demande;

14/03/2024 : 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 08/03/2024 ;

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 apparaitre ce qui suit :**

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat construit en ordre continue, composé essentiellement de maisons de rapport et d'immeubles mixtes, datant d'avant la seconde guerre ;
- Dans ce quartier, l'avenue Oscar Van Goidtsnoven présente un environnement bâti :
  - cohérent dans le tronçon entre la place Altitude Cent et l'avenue Maréchal Joffre, composé de façades en briques rouges, des oriels et de châssis de couleur principalement blanche ;
  - hétéroclite, dans le tronçon entre l'avenue Maréchal Joffre et la chaussée d'Alsemberg, composé de façades allant de la brique rouge à l'enduit blanc ;
- La parcelle cadastrée Section A, n°269N5, sur laquelle porte la demande est peu profonde avec une superficie de 106m<sup>2</sup> et est orientée est côté jardin et ouest côté rue ; Sur celle-ci s'implante une maison de rapport présentant une superficie au sol de 81,1m<sup>2</sup>, ce qui laisse un espace de jardin d'une superficie de 24,9m<sup>2</sup> ;

- La maison n°13 sur laquelle porte la demande présente un gabarit R + 3 + toiture à versants dont un demi-niveau du sous-sol présente une façade à rue ; Il s'agit d'une maison de Maître dont la date de construction est inconnue, présentant deux pièces en enfilade et une annexe (2 + toiture plate) en façade arrière ;
- Le permis d'urbanisme 16-9111-1915 concerne l'extension d'une véranda (annexe) située en façade arrière ; Les plans introduits à l'époque, nous informent de l'existence d'une véranda en façade arrière :
  - occupant la largeur totale de la façade au niveau du rez-de-chaussée
  - un demi-étage, situé entre le rez-de-chaussée et le premier étage, le long du mitoyen droit ;
- Ce permis a octroyé l'extension de la véranda (annexe), le long du mitoyen de gauche, au niveau du premier et du deuxième étage ;
- Suite à ce permis, un échange de courrier a été effectué entre les services communaux et le notaire afin de mettre en conformité la division de la maison en 4 unités de logement :
  - 16/148/2021 - 16/176/2021 ;
- Le permis d'urbanisme 16-46605-2022 a autorisé la transformation de l'appartement à une chambre (situé au 2<sup>ème</sup> étage) en un duplex à deux chambres (2<sup>ème</sup> et sous les combles) ; il a également autorisé la transformation des lucarnes et l'isolation de la toiture ;
- La maison de droite (n°11) présente un gabarit R + 2 + toiture à versants, toutefois son gabarit est moins important en hauteur que la maison faisant l'objet de la demande ;
- La maison de gauche (n°15) présente un gabarit similaire à la maison faisant l'objet de la demande, toutefois, sa toiture est plus haute ;

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

- Mettre en conformité :
  - unification de deux logements en un ;
  - agrandissement de la terrasse située en façade arrière ;
  - réduction de la terrasse située au rez-de-chaussée en un balcon ;

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

- Cette demande de permis d'urbanisme ne concerne que le rez-de-chaussée et le rez-de-jardin ; elle vise à mettre en conformité la transformation l'appartement à une chambre, situé au rez-de-chaussée, en un duplex à deux chambres avec le rez-de-jardin :
  - Le rez-de-chaussée a été aménagé en un séjour/cuisine (16,20m<sup>2</sup>) en façade avant et en un séjour (15,60m<sup>2</sup>) dans la pièce centrale ; en façade arrière, une suite (chambre (11,50m<sup>2</sup>), dressing (4,90m<sup>2</sup>) et salle de bain (2,70m<sup>2</sup>)) a été aménagée, ouverte sur un balcon ;
  - Un escalier a été aménagé dans la pièce centrale afin de descendre au niveau du sous-sol ;
  - Le sous-sol a été aménagé en un séjour/bureau (15,70m<sup>2</sup>) en façade avant, en un hall d'étage et une salle de bain (4,90m<sup>2</sup>) en partie centrale et en une chambre secondaire (20,00m<sup>2</sup>) en façade arrière ouverte sur une terrasse et un jardin ;
  - Une plateforme pour PMR a été placée dans le séjour/bureau) en lien direct avec le hall d'entrée de la maison ;
- Le gabarit de la maison est resté inchangé ; toutefois, la véranda existante (en façade arrière) a été démolie ;
- Des modifications ont été apportées à la façade arrière :
  - Au niveau du rez-de-chaussée ;
    - un nouveau balcon a été placé à la place de la terrasse existante ;
    - la fenêtre à imposte existante a été remplacée par une baie coulissante, liant la chambre au balcon ;
  - Au niveau du rez-de-jardin :
    - une seconde baie coulissante a été placée afin d'accéder à la terrasse ;
    - suite à la démolition de la véranda, une terrasse sur plot de 7,00m<sup>2</sup> a été placée dans le prolongement de la chambre secondaire, réduisant ainsi la superficie en pleine terre ;
    - le reste de la superficie de la véranda existante de fait a été aménagé en une terrasse en klinkers à joint ouvert ;
    - un mur de soubassement a été placé avec quelques marches permettant de monter vers le jardin (pleine terre) ;
- Les châssis situés en façade arrière ont été remplacés par des châssis en PVC, ton noir ;

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

- Cette proposition apporte une amélioration par rapport à la situation existante en ce que deux logements indépendants ont été unis ;
- Considérant qu'il s'agit d'un logement duplex qui permet de réduire densité dans la maison de rapport et la dérogation à la hauteur sous plafond en que le sous-sol est aménagé en une chambre et un bureau ;
- Cette demande de permis peut être acceptée ;

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

- en matière de programme :
  - Le duplex proposé présente une superficie correcte pour les espaces de vie ainsi que les espaces servants ;
  - Toutefois, il ne rencontre pas les exigences imposées par le titre II du Règlement Régional d'Urbanisme :
    - L'article 4 impose une hauteur minimale sous plafond de 2,50m pour les espaces de vie, c'est-à-dire salon, salle à manger, cuisine, chambre à coucher, etc ... ;
    - Or, le sous-sol présente une hauteur sous plafond de 2,30m, ce qui est insuffisant pour aménager des espaces de vie ;
    - De plus, l'article 10 impose une superficie nette éclairante de 1/5 de la superficie des pièces habitables, ce qui n'est pas rencontré dans le bureau/séjour et dans la partie droite de la chambre secondaire ;
  - Toutefois, ces dérogations peuvent être acceptées au regard de la transformation du simplex en un duplex ;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - L'aménagement du balcon au rez-de-chaussée peut s'envisager en ce qu'il offre un espace extérieur à la chambre principale ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - Considérant que la parcelle présente déjà une superficie restreinte de pleine terre (jardin), le placement de dalles à joints ouverts est une amélioration termes d'écoulement des eaux;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - La maison de rapport ne présente pas d'espace commun ;
- Quant aux autres aspects propres à la demande :
  - Le placement et l'agrandissement des nouvelles baies peuvent s'envisager en ce qu'ils contribuent au respect des normes d'habitabilité ;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête :
  - application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) :
    - La situation existante à l'achat présente deux appartements à une chambre, un au rez-de-chaussée et un autre situé au rez-de-jardin avec une hauteur sous plafond insuffisante ;
    - Toutefois, le nouveau logement proposé par la demande apporte une amélioration :
      - à la densité en ce qu'il unifie deux logements afin de réduire le nombre d'unités de logements ;
      - à l'habitabilité du nouveau logement en ce que le sous-sol est aujourd'hui aménagé en une chambre et un bureau, espaces secondaires au séjour qui sera localisé à l'étage supérieur et bénéficiant davantage de hauteur sous plafond ;
    - De par les options poursuivies par le projet, la superficie affectée à l'habitation est équivalente, ce qui permet de rencontrer les objectifs de la prescription générale du PRAS ;
    - Pour ces raisons, et vu ce qui précède, cette demande 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, avec octroi de dérogations au règlement régional d'urbanisme, articles n°4 et n°10 du titre II du RRU.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**Séance du 24/04/2024**  
**Objet n° 16**

**Dossier 16-47344-2023 - Enquête n° 079/2024**

**Situation : Dieweg 28C**

**Objet : mettre en conformité une maison unifamiliale (villa 28C)**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47344-2023 introduite en date du 12/12/2023 et complétée le 06/02/2024;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité une maison unifamiliale (villa 28C) pour le bien sis Dieweg 28C;

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

Vu que le bien se situe dans le périmètre du permis de lotir n° 331 délivré le 03/09/1985 et déroge à ce permis de lotir;

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

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

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogations suivantes au permis de lotir :
  - non-respect de l'article n°2.2 qui prescrit "Implantation et gabarit", en ce que l'emprise au sol ne peut dépasser 300 m<sup>2</sup>;
  - non-respect de l'article n°2.2 qui prescrit "Implantation et gabarit", en ce que le chemin d'accès doit être exécuté en matériaux perméables;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 19/03/2024 au 02/04/2024 inclus et l'absence de réclamation ou observation ;

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

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

- Dérogation au Titre II ;

Considérant que la demande déroge également aux article 4 (hauteur sous plafond) et article 10 (éclairage naturel) du Titre II du règlement régional d'urbanisme, ces dérogations n'étant pas soumises aux mesures particulières de publicité ;

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

12/12/2023 : dépôt de la demande;

24/01/2024 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

06/02/2024 : réception des compléments;

14/03/2024 : accusé de réception d'un dossier complet;

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

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

**MOTIVATION DE L'ACTE**

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat en ordre ouvert et semi-ouvert entouré de nombreux jardins, la rue du Dieweg étant également une artère verte ;
- L'habitation faisant l'objet de la demande s'inscrit dans le permis de lotir n°331 composé de 2 lots : le lot 1 à front de voirie comprenant une habitation 4 façades (n°28) et le lot 2, en intérieur d'îlot, comprenant 3 habitations unifamiliales (n°28A / 28B / 28C) ;

- La parcelle cadastrée 4<sup>ème</sup> division, Section E, n°149 D 3, sur laquelle porte la demande présente une superficie d'après titre de 33a40ca (pour le lot n°2 en intérieur d'îlot). La zone de bâtisse qui y a été autorisée s'étend sur une largeur de 18 mètres et sur une profondeur de 35 mètres ;
- Le lot n°1 (à front de voirie) présente une superficie de 15a20ca ;
- L'habitation (28C) faisant l'objet de la demande fait donc partie du lot 2 et est accessible via une allée carrossable longeant le lot n°1 et la limite de propriété ;
- L'habitation unifamiliale sise au n°28C sur laquelle porte la demande a été bâtie en 1989 suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-30100-1987 délivré le 8 septembre 1987 ;
- L'aménagement de cette habitation est détaillé comme suit, en situation existante de droit :
  - au sous-sol :
    - en partie commune : accès et entrée carrossable (depuis l'allée latérale) et zone de manœuvre (sous-sol partiellement mis en commun avec les n°28 A et 28 B) ;
    - en partie privative : garage pour 2 emplacements, chaufferie, buanderie, cage d'escalier, bureau, salle d'attente, WC séparé (avec accès piéton extérieur vers le bureau et la salle d'attente) ;
  - au rez-de-chaussée : hall d'entrée avec vestiaire, WC séparé, salon (coin feu), living, cuisine & coin déjeuner (également accessible depuis un escalier extérieur latéral), cage d'escalier, patio ;
  - au niveau intermédiaire entre rez-de-chaussée & 1<sup>er</sup> étage : chambre 3 ;
  - au 1<sup>er</sup> étage : chambre 1, chambre 2, palier, salle de bain, salle de douche, WC séparé, cage d'escalier ;
  - au niveau intermédiaire entre 1<sup>er</sup> étage et 2<sup>ème</sup> étage (partiellement sous combles) : chambre 4 - pas de plan joint (information déduite en coupe) ;
  - au 2<sup>ème</sup> étage : combles - pas de plan joint ;
- Les travaux exécutés en 1989 n'ont pas respecté la mise en œuvre des plans du permis d'urbanisme tel que délivré en 1987 ;
- L'aménagement de cette habitation est détaillé comme suit, en situation existante de fait :
  - au sous-sol :
    - en partie commune (situation inchangée) : accès et entrée carrossable (depuis l'allée latérale) et zone de manœuvre (sous-sol partiellement mis en commun avec les n°28 A et 28 B) ;
    - en partie privative : garage pour 2 emplacements, chaufferie, buanderie, cage d'escalier, bureau avec terrasse complémentaire, salle de sport avec accès piéton extérieur (ancienne salle d'attente et couloir), salle de douche avec WC (ancien WC séparé & placard) et ajout de 2 caves et d'une salle home-cinéma ;
  - au rez-de-chaussée : hall d'entrée avec vestiaire, WC séparé, salle-à-manger (déplacement du feu ouvert), salon, cuisine (également accessible depuis un escalier extérieur latéral), cage d'escalier, patio ;
  - au niveau intermédiaire entre rez-de-chaussée & 1<sup>er</sup> étage : chambre 3 ;
  - au 1<sup>er</sup> étage : chambre 1, chambre 2, palier, salle de bain 1, salle de bain 2, WC séparé, cage d'escalier ;
  - au niveau intermédiaire entre 1<sup>er</sup> étage et 2<sup>ème</sup> étage (partiellement sous combles) : chambre 4 ;
  - au 2<sup>ème</sup> étage (sous combles) : chambre 5 et buanderie avec WC ;

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

- La mise en conformité des travaux suivants :

Partie privative (villa 28C) :

- la réalisation de divers travaux exécutés lors de la construction de l'habitation en 1989, à savoir :
  - l'ajout de 2 caves et d'une salle home-cinéma au niveau du sous-sol ;
  - le déplacement du feu ouvert au rez-de-chaussée ;
  - la modification de la position de la dalle de sol du 2<sup>ème</sup> étage à un niveau inférieur ;
  - la modification de la position des baies au niveau des 4 façades ;

Partie commune (chemin d'accès latéral) :

- l'exécution du chemin d'accès en matériaux imperméables contrairement aux prescriptions du permis de lotir qui imposaient l'utilisation de matériaux perméables pour l'ensemble des chemins d'accès à la propriété ;

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

- le programme unifamilial de la maison 28 C est maintenu et ne suscite pas de remarque ;
- le gabarit de l'habitation (pour la partie située entièrement hors sol c'est-à-dire au-dessus du niveau du rez-de-chaussée) n'est pas modifié dans le cadre de la présente demande de mise en conformité et ne



suscite donc pas de remarque pour les niveaux situés au rez-de-chaussée, au 1er étage et sous les combles ;

- l'ajout de 2 caves et d'une salle home-cinéma au sous-sol a, de ce fait, induit une augmentation de l'emprise au sol de l'ensemble du lot au droit de la zone concernée par la partie complémentaire, accueillant la salle home-cinéma, située partiellement hors sol au niveau de la façade arrière ;
- la hauteur sous plafond générale mentionnée sur les coupes en situation existante de droit est de 247 cm pour les sous-sols, 280 cm pour le rez-de-chaussée et de 260 cm au 1<sup>er</sup> étage (variable localement car déjà partiellement sous pente). Ces hauteurs sont conformes au Règlement de la Bâtisse de 1975 qui précisait une hauteur minimum de 280 cm pour les rez-de-chaussée et de 260 cm aux étages. Les hauteurs des locaux situés au sous-sol (non habitables) devaient être de minimum 210 cm sous poutre ;
- la hauteur sous plafond générale mentionnée sur les coupes en situation existante de fait à mettre en conformité est de 250 cm pour les sous-sols, 280 cm pour le rez-de-chaussée (mais mentionnée à 266 cm en plan – à vérifier et à corriger) et de 230 cm au 1<sup>er</sup> étage (variable localement car déjà partiellement sous pente) ;
- la demande a été analysée par rapport aux dérogations concernées par le titre II du RRU (article 4 - hauteur sous plafond et article 10 - éclairage naturel) sur base du Règlement Régional d'Urbanisme, dont les exigences pour ces points spécifiques sont plus favorables en terme de hauteur sous plafond requise et équivalentes en terme d'éclairage naturel minimum en comparaison aux prescriptions du Règlement de la Bâtisse de 1975 qui était d'application lors de l'instruction de la demande de permis d'urbanisme délivrée en 1987 ;
- la hauteur sous plafond de la chambre 3, située au niveau intermédiaire entre le rez-de-chaussée & le 1<sup>er</sup> étage, est de 230 cm en situation existante de fait et dérogatoire au titre II du RRU article 4. La coupe DD du permis délivré en 1987 permet de déduire une valeur initialement prévue de 245 cm pour la hauteur sous plafond de ce local. La dérogation semble acceptable ;
- la hauteur sous plafond de la chambre 5, aménagée sous les combles, offrant une hauteur libre de 230 cm ne totalise que 33% de la partie de la surface au sol offrant une hauteur libre de 150 cm. Cette valeur est inférieure au 50% requis et est dérogatoire au titre II du RRU article 4. La dérogation ne semble pas acceptable ;
- le local home-cinéma situé au sous-sol présente une hauteur sous plafond de 224 cm. La hauteur n'est pas considérée comme dérogatoire car il ne s'agit pas d'un local habitable à proprement parler ;
- le ratio de la surface nette d'éclairage par rapport à la surface au sol de la chambre 4 située au niveau intermédiaire entre 1<sup>er</sup> étage et 2<sup>ème</sup> étage est de 17,25% et le ratio pour la chambre 5, aménagée sous les combles, est de 10%. Ces valeurs étant dans les 2 cas inférieures au 20% minimum requis et de ce fait dérogatoire au titre II du RRU article 10. La dérogation semble acceptable pour la chambre 4 et ne semble pas acceptable pour la chambre 5 ;
- la création de la terrasse au sous-sol en lien avec le bureau et la salle home-cinéma reste contenue dans la zone de bâtisse définie au plan du permis de lotir et ne suscite pas de remarque ;
- les différentes modifications extérieures datant de l'époque de la construction (modifications des baies et de leur localisation, position de la cheminée, ..) ainsi que l'aménagement de terrasse en façade arrière au niveau du sous-sol s'intègrent aux caractéristiques des façades de la construction d'origine et ne portent pas préjudice aux autres habitations du lotissement concerné ni aux propriétés voisines ;
- l'architecture de cette habitation située en fond de parcelle dans son état actuel répond aux conditions du lotissement quant au parti architectural, à l'esthétique, aux volumes et aux matériaux qui s'accordent à l'architecture existante de base ;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, article 126§11, dérogation à un permis de lotir :
  - non-respect de l'article n°2.2 qui prescrit "Implantation et gabarit", en ce que l'emprise au sol ne peut dépasser 300 m<sup>2</sup> alors que l'ajout de 2 caves et d'une salle home-cinéma au sous-sol a, de ce fait, induit une augmentation de l'emprise au sol de l'ensemble au droit de la zone concernée par la partie complémentaire, accueillant la salle home-cinéma, située partiellement en hors sol au niveau de la façade arrière. Les valeurs calculées et reprises dans l'annexe 1 de la demande de permis d'urbanisme mentionnent, pour l'emprise au sol : 327,5 m<sup>2</sup> en situation de droit et 351,47 m<sup>2</sup> en situation existante de fait à mettre en conformité. Il est à noter que la valeur reprise en situation de droit semble déjà supérieure à la valeur autorisée dans les prescriptions du permis de lotir (soit + 27,5 m<sup>2</sup>). La demande de mise en conformité vise l'ajout de 23,97 m<sup>2</sup> supplémentaires. Ces travaux

ayant été exécutés dès la construction de l'ensemble, la dérogation semble acceptable en l'état actuel ;

- non-respect de l'article n°2.2 qui prescrit "Implantation et gabarit", en ce que l'exécution du chemin d'accès a été réalisée en matériaux imperméables contrairement aux prescriptions du permis de lotir qui imposaient l'utilisation de matériaux perméables pour l'ensemble des chemins d'accès à la propriété. Dans le cadre des préoccupations actuelles en matière de gestion des eaux de pluie et de leur infiltration sur les parcelles concernées, il aurait été opportun de se conformer aux prescriptions du permis de lotir. Cependant, la situation étant préexistante, le taux d'imperméabilisation global de la parcelle étant raisonnable et la déclivité donnant accès aux sous-sol étant conséquente, la dérogation est acceptable ;

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

- mentionner la chambre 5 située sous les combles en tant que local non-habitable sur les plans (local rangement, grenier, ..) ;
- corriger / préciser la hauteur sous plafond du rez-de-chaussée apparaissant à 280 cm en coupe et à 266 cm en plan ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est inchangé et la mise en conformité de l'habitation peut s'envisager ;
- d'être accessoires en ce qu'il s'agit essentiellement de revoir la mention de la nomenclature d'un local en plan et de corriger des cotes en plan et/ou en coupe ;
- de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que la dérogation au titre II, article 4 (hauteur sous plafond) pour la chambre 5 et la dérogation au titre II, article 10 (éclairage) pour la chambre 5 sont supprimées ;

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

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

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

**Avis FAVORABLE unanime et conditionnel** de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au permis de lotir, article n°2.2 (emprise) et article n°2.2 (accès perméable) et au règlement régional d'urbanisme, article 4 (hauteur sous plafond pour la chambre 3) et article 10 (éclairage pour la chambre 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 24 avril 2024**  
**Objet n° 17**

**Dossier 16-47291-2023 - Enquête n° 088/24**

**Situation : Chaussée d'Alseberg 1207**

**Objet : ajouter une annexe arrière au rez-de-chaussée, ajouter une annexe arrière au +1, ajouter un chien-assis dans la toiture**

**AVIS**

**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 demandeurs 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 DÉLÉGUÉ :**

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 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 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 aménagé 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  $\pm 2,90m$  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 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 ;

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**Séance du 24/04/2024**  
**Objet n° 18**

**Dossier 16-47325-2023 - Enquête n° 077/24**  
**Situation : Rue du Ham 71**  
**Objet : transformer une maison unifamiliale mitoyenne**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47325-2023 introduite en date du 05/12/2023 et complétée le 05/02/2024 ;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à transformer une maison unifamiliale mitoyenne sur le bien sis Rue du Ham 71 ;

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

Vu que le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol n°57 - Quartier St-Job/Ham - approuvé par arrêté royal en date du 21/02/1989 et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol ;

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

- motifs inhérents 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 au plan particulier d'affectation du sol PPAS n°57 - Quartier Saint-Job/Ham:
    - non-respect de l'article n° IV.2.2.A.2 qui prescrit « Profondeur - La profondeur maximum du bâtiment est indiquée au plan en nombre de mètres à savoir profondeur maximale de 12 à 16 mètres. » en ce que la construction de la terrasse projetée sur pilotis présente une profondeur de 120 cm soit une profondeur totale de 18,95 mètres ;
    - non-respect de l'article n° IV.4.1.6 qui prescrit « *En toiture - Pour le bon aménagement des combles, les lucarnes, châssis obliques et verrières sont autorisées. Les lucarnes seront autorisées à raison de 2 maximum / 5 mètres de développement de façade ; elles auront maximum 1,60 mètre de large. Les lucarnes, verrières, châssis obliques seront placés à 0,60 mètre minimum des axes mitoyens. En façade arrière, des terrasses incluses dans le volume sous toiture peuvent être autorisées, sous réserve de leur bonne intégration.* » en ce que le projet prévoit en façade arrière une lucarne d'une largeur (joutes comprises) de 259 cm ;
    - non-respect de l'article n° IV.4.2.1 "Aspects esthétiques des constructions - Matériaux – Façades" qui prescrit "*Les châssis et portes doivent être en bois. Toutefois l'aluminium laqué est autorisé pour les vérandas et serres.*", en ce que les châssis projetés en façade avant et arrière sont prévus en aluminium ;
  - application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
    - non-respect de l'article n°4 - Profondeur du Titre I du RRU 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'application d'un enduit sur isolant en façade arrière (et plus précisément sur les façades de l'annexe) augmente la profondeur considérée de 16 cm et entraîne de ce fait une dérogation à la profondeur ;



- la construction de la terrasse projetée sur pilotis a une profondeur de 120 cm, qui dépasse de 440 cm le voisin le plus profond et de 555 cm le voisin le moins profond ;
- o non-respect de l'article 6 – Toiture du Titre I du RRU qui prescrit "*§ 1. 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 l'isolation de la toiture par l'extérieur implique une rehausse supérieure en hauteur par rapport aux mitoyens de gauche et de droite (à savoir +36 cm par rapport au n° 73 et +24 cm par rapport au n°69) ;

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 :

- o hauteur de toiture
- o réalisation toiture plate végétalisée
- o destruction de l'annexe
- o destruction de la cheminée
- o excavation au niveau du rez-de-jardin
- o citerne récupération des eaux pluviales

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

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

- o Dérogation au Titre II ;

Considérant que la demande déroge également à l'article 10 (éclairage – salle-à-manger) du Titre II du règlement régional d'urbanisme, ces dérogations n'étant pas soumises aux mesures particulières de publicité ;

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

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

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

05/12/2023 : dépôt de la demande ;

28/12/2023 : accusé de réception d'un dossier incomplet ;

05/02/2024 : réception des compléments ;

14/03/2024 : accusé de réception d'un dossier complet ;

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

24/04/2024 : 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 :**

- o Le quartier dans lequel se situe la demande est résidentiel, bâti en ordre continu et à l'alignement sur le tronçon et le long de la rive d'îlot où se situe la demande ;
- o Le long de l'autre rive de la rue, les maisons sont implantées en recul ;
- o Le plan particulier d'affectation du sol situe la demande dans la partie d'îlot 2.1 ;
- o Dans ce quartier, la rue est desservie par la ligne de tram 92 de la STIB ;
- o La parcelle fait partie d'un tissu bâti très ancien et présente une forme irrégulière de tissu vernaculaire, avec une grande profondeur ;
- o Elle présente une déclivité descendante très importante vers l'intérieur de l'îlot, ce qui permet d'avoir un niveau de cave au niveau du rez-de-jardin ;
- o La maison unifamiliale mitoyenne n°71 sur laquelle porte la demande est étroite et très profonde et présente un gabarit R+1+toiture à versants pour le volume principal et R+toiture plate pour l'annexe en façade arrière ;
- o Les maisons voisines mitoyennes (n°69 et n°73) présentent un gabarit principal similaire de R+1+toiture à versants mais de profondeurs moindres ;
- o La maison voisine de droite (n°69) est également une maison mitoyenne ;
- o La maison mitoyenne de gauche (n°73) présente 3 façades ;
- o L'immeuble sur lequel porte la demande, dont la construction est antérieure au 1er janvier 1932, ne constitue pas pour autant un monument au sens de l'article 206, 1°, a) du CoBAT ;
- o Le bien a fait l'objet de plusieurs demandes de permis d'urbanisme successives :
  - o 16-6129-1931 - délivré le 02 avril 1931 - annexe : ce permis portait sur l'agrandissement du bâtiment principal au rez-de-chaussée en façade arrière, par une annexe posée sur 4 colonnes en béton en raison de la déclivité du terrain. L'affectation du bien mentionné dans ce permis est un café au rez-de-chaussée ;

- 16-19452-1957 - transformation façade : ce permis portait sur la transformation de la façade avant, où il apparaît que l'affectation de l'immeuble est devenue un logement (avec magasin attenant au rez-de-chaussée en façade avant) ;
- Ces 2 permis d'urbanisme (16-6129-1931 & 16-19452-1957) délivrés et autorisant le bâti existant sont antérieurs à l'entrée en vigueur du plan particulier d'affectation du sol approuvé par arrêté royal en date du 21/02/1989 ;
- 16-39482-2010 - délivré (partiellement) le 1<sup>er</sup> février 2011 - régularisation de la fermeture d'une annexe et le placement d'une terrasse sur pilotis (d'une profondeur de 250 cm) : ce permis visait le maintien de l'ouvrage tel quel et pour lequel, la Commission de concertation consultée n'a pu accepter la proposition de terrasse (*en exigeant de supprimer la terrasse sur pilotis à l'arrière du bâtiment*), mais a accepté la fermeture de l'annexe en partie demi sous-sol, n'ayant également jamais fait l'objet d'un permis d'urbanisme ;  
Cette demande a ensuite fait l'objet d'un Recours au Gouvernement introduit par le demandeur en date du 12 avril 2011 dont la décision finale datée du 01 juin 2012 (transmise le 20 juin 2012) est mentionnée comme suit : « *La demande tendant à la fermeture de l'annexe au sous-sol est octroyée mais la demande tendant au placement d'une terrasse sur pilotis au rez-de-chaussée est refusée.* » ;
- 16-40062-2011 - introduite en date du 26 août 2011 et délivré le 11 juin 2012 - diminution d'une terrasse construite sans permis (d'une profondeur de 250 cm vers une profondeur de 120 cm) : ce permis a été délivré sous conditions (avec octroi de la terrasse sur une profondeur de 120 cm) ;
- La situation existante de fait semble différer de la situation de droit (PU 16-39482-2010 & 16-40062) notamment pour les points suivants :
  - L'aménagement des caves existantes au sous-sol diffère et notamment dans la 3<sup>ème</sup> travée ;
  - Le bureau existant en façade avant au rez-de-chaussée n'a pas été réalisé suivant les dimensions indiquées en plan. Ce dernier est en effet plus profond ;
  - Le grenier a été aménagé en tant que seconde chambre ;
  - La terrasse du rez-de-chaussée s'est effondrée du fait de sa vétusté et du non-entretien de la structure en bois et n'apparaît plus sur les plans de la situation existante de fait ;
- Les plans de la situation existante de fait (sur base des plans joints au dossier faisant l'objet de la demande) se présentent comme suit :
  - Sous-sol :
    - Caves 01, 02, 03, 04 et atelier donnant accès au rez-de-jardin situé en façade arrière ;
  - Rez-de-chaussée :
    - L'entrée de l'habitation, se fait via un 1<sup>er</sup> hall d'entrée donnant accès à un second hall situé en partie centrale et desservant un bureau, le 1<sup>er</sup> étage et les locaux situés en partie arrière ;
    - Les locaux situés à l'arrière comprennent : WC séparé, salle-à-manger, salon, cuisine avec petite terrasse attenante donnant accès à un escalier extérieur menant au jardin situé en contrebas au niveau du rez-de-jardin ;
  - 1er étage :
    - L'escalier et le hall de nuit desservent la chambre 01 et la salle de bain ;
    - L'escalier se prolonge en superposition et mène aux combles ;
    - Un local complémentaire, mentionné en tant que hall, est situé en façade arrière ;
  - Combles :
    - La chambre 02 ;

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

- La transformation et rénovation de la maison unifamiliale sans modification de l'emprise existante ;

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

- Les travaux envisagés prévoient :
  - La démolition de l'annexe existante au R+1 en façade arrière ;
  - Le réaménagement intérieur des pièces de vie et de service au rez-de-chaussée :
    - ouverture des espaces de vie par l'agrandissement de baies intérieures ;
    - création d'une cuisine ouverte sur la salle à manger et le séjour ;
    - création d'un local vélos permettant d'accueillir 4 vélos au rez-de-chaussée en façade avant ;
  - La création d'une suite parentale composé d'un dressing et d'une salle de bain avec WC séparé au R-1, dans la partie en demi-sous-sol avec accès direct au jardin ;
  - La simplification des circulations verticales et mise en œuvre d'un escalier compact de type hélicoïdal pour l'accès aux étages ;

- L'isolation de la toiture inclinée par méthode sarking et intégration d'une nouvelle fenêtre de toit dans le versant avant ;
- La modification volumétrique du versant arrière par la création d'une lucarne ;
- L'isolation de la toiture plate de l'annexe par l'extérieur impliquant une rehausse des murs acrotères existants et intégration de fenêtre de toit ;
- La mise en œuvre de châssis en aluminium de ton noir en façade avant et arrière ;
- La mise en œuvre d'un enduit sur isolant en façade arrière et d'un enduit de finition en façade avant ;
- L'installation d'une citerne de récupération des eaux pluviales ainsi que d'un dispositif de dispersion in situ ;
- Les plans de la situation projetée se présentent comme suit :
  - Sous-sol :
    - Caves 01, 02, 03, buanderie, hall, dressing, SDB, WC, chambre 01 donnant accès au rez-de-jardin situé en façade arrière ;
  - Rez-de-chaussée :
    - L'entrée de l'habitation, se fait via un hall d'entrée permettant l'entreposage de 4 vélos et donnant accès à un vestiaire équipé d'un escalier hélicoïdal neuf desservant le 1<sup>er</sup> étage, la salle-à-manger et les locaux situés en partie arrière ;
    - Les locaux situés à l'arrière comprennent : WC séparé, salle-à-manger / cuisine, salon avec petite terrasse attenante donnant accès à un escalier extérieur existant menant au jardin situé en contrebas au niveau du rez-de-jardin et terrasse neuve sur pilotis en façade arrière ;
  - 1er étage :
    - L'escalier et le hall de nuit desservent la chambre 02, le bureau, le WC séparé et la salle de douche ;
    - L'escalier hélicoïdal neuf se prolonge en superposition et mène aux combles ;
    - Le local complémentaire, situé en façade arrière, est démoli ;
  - Combles :
    - La chambre 03 avec création d'une lucarne en façade arrière ;
  - Divers :
    - L'emprise projetée semble conforme à la situation de droit de 2012 ;
    - La surface imperméable projetée semble conforme à la situation de droit de 2012 ;

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

- en matière de programme :
  - Le programme de l'habitation unifamiliale est maintenu et ne suscite pas de remarque ;
  - Le réaménagement intérieur des pièces de vie améliore les qualités d'habitabilité de cette habitation notamment par :
    - la création d'une cuisine ouverte sur la salle à manger et le séjour, offrant ainsi un espace habitable beaucoup plus fonctionnel, généreux et confortable, et correspondant plus au mode de vie actuel ;
    - la création d'un local vélos permettant d'accueillir 4 vélos au rez-de-chaussée en façade avant afin de répondre au besoin actuel, séparé des pièces de vie par une paroi coulissante en verre translucide pour que la salle à manger puisse profiter de l'apport indirect de lumière de la façade avant ;
    - la création d'une suite parentale composé d'un dressing et d'une salle de bain avec WC séparé au R-1, dans la partie en demi-sous-sol avec accès direct au jardin. Pour ce faire, une excavation de la dalle de sol du sous-sol est envisagée, sur la zone concernée, pour permettre d'atteindre une hauteur sous plafond de 250 cm ainsi qu'une dalle isolée conforme à la PEB ;
    - la simplification des circulations verticales et mise en œuvre d'un escalier compact de type hélicoïdal pour l'accès aux étages afin de minimiser l'emprise de la circulation verticale et ainsi permettre l'aménagement de deux chambres et d'un bureau au 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étage. Cette intervention permet une meilleure circulation interne au sein de l'habitation unifamiliale ;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - Le plan particulier d'affectation du sol a notamment pour objectif (partie d'îlot 2.1) le maintien des caractéristiques urbanistiques à front de voirie : maisons de type unifamilial en front continu sur l'alignement et partiellement en recul ;

- Il prévoit, pour la parcelle sur laquelle porte la demande, une zone de bâtisse de 12 mètres de profondeur ainsi qu'un gabarit de 2 niveaux (R+1) + toiture à versants, cette zone de bâtisse étant prolongée par une zone d'annexe d'une profondeur de 4 mètres ;
- La maison sur laquelle porte la demande répond à cette typologie mais présente un volume principal prolongé de volumes annexes qui dépasse la profondeur maximale autorisée des 16 mètres maximum, annexe comprise, à savoir 17,75 mètres sans tenir compte de la terrasse projetée sur pilotis et 19,95 mètres incluant la terrasse projetée sur pilotis ;
- La démolition de l'annexe existante au R+1 en façade arrière permet une simplification de la lecture de la façade arrière ;
- La mise en œuvre d'un enduit sur isolant en façade arrière et d'un simple enduit de finition en façade avant ne modifient pas sensiblement le volume ni le gabarit de l'habitation ;
- L'isolation de la toiture inclinée par méthode sarking, l'intégration d'une nouvelle fenêtre de toit dans le versant avant et la modification volumétrique du versant arrière par la création d'une lucarne permettant d'améliorer l'habitabilité de la 3<sup>ème</sup> chambre au 2<sup>ème</sup> étage ;
- L'isolation de la toiture plate de l'annexe par l'extérieur impliquant une rehausse des murs acrotères existants et intégration de fenêtre de toit permet d'améliorer le confort thermique de l'habitation et maximise l'apport de lumière naturelle directe pour la cuisine et la salle à manger ;
- en matière d'esthétique :
  - La mise en œuvre de châssis en aluminium de ton noir en façade avant et arrière peut s'envisager ;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
  - L'installation d'une citerne de récupération des eaux pluviales, pour une réutilisation domestique (WC, machine à laver et robinet extérieur), ainsi que d'un dispositif de dispersion in situ permet de rencontrer les exigences du RCU eaux ;
- quant aux autres aspects de la demande :
  - Les dérogations au RRU sollicitées concernent :
    - RRU – Titre II – Chapitre 3 – Article 10 – Eclairage naturel « La superficie nette éclairante est de minimum 1/5<sup>ème</sup> de la superficie plancher. Pour les locaux habitables dont la surface éclairante est située dans le versant de la toiture, cette superficie nette éclairante est fixée à minimum 1/12<sup>ème</sup> de la superficie plancher.
    - La salle-à-manger est en dérogation. Au vu de la reconfiguration des lieux et des locaux, celle-ci peut s'envisager ;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête :
  - non-respect de l'article n° IV.2.2.A.2 du PPAS n°57 qui prescrit « Profondeur - La profondeur maximum du bâtiment est indiquée au plan en nombre de mètres à savoir profondeur maximale de 8 à 12 mètres. » en ce que la construction de la terrasse projetée sur pilotis a une profondeur de 120 cm soit une profondeur totale de 18,95 mètres.  
La dérogation semble acceptable considérant que :
    - la terrasse a déjà été autorisée précédemment sur une profondeur de 120 cm (PU n°16-40062-2011). Il a été confirmé en séance que celle-ci s'est effondrée et l'analyse de la présente demande se base sur une situation de fait ne tenant pas compte de la terrasse ;
  - non-respect de l'article n° IV.4.1.6 du PPAS n°57 qui prescrit « *En toiture - Pour le bon aménagement des combles, les lucarnes, châssis obliques et verrières sont autorisées. Les lucarnes seront autorisées à raison de 2 maximum / 5 mètres de développement de façade ; elles auront maximum 1,60 mètre de large. Les lucarnes, verrières, châssis obliques seront placés à 0,60 mètre minimum des axes mitoyens. En façade arrière, des terrasses incluses dans le volume sous toiture peuvent être autorisées, sous réserve de leur bonne intégration.* » en ce que le projet prévoit en façade arrière une lucarne d'une largeur (joues comprises) de 259 cm.  
La dérogation semble acceptable considérant que :
    - la lucarne telle que proposée améliore sensiblement les conditions d'habitabilité des combles ;
    - cette intervention s'inscrit en façade arrière et n'est donc pas visible depuis l'espace public ;
    - de nombreuses maisons dans le périmètre immédiat de la demande accueille également des lucarnes sur le versant arrière de leur toiture ;
    - cette lucarne permet l'aménagement d'une chambre supplémentaire nécessaire aux besoins d'une famille au sein d'une maison unifamiliale conformément à la volonté du plan particulier d'aménagement du sol (préservation et rénovations des maisons unifamiliales) ;

- non-respect de l'article n° IV.4.2.1 du PPA n°57 "Aspects esthétiques des constructions - Matériaux – Façades" qui prescrit "*Les châssis et portes doivent être en bois. Toutefois l'aluminium laqué est autorisé pour les vérandas et serres.*", en ce que les châssis projetés en façade arrière et avant sont prévus en aluminium.

La dérogation semble acceptable en ce que l'habitation ne présente pas de caractéristiques patrimoniales nécessitant le maintien de menuiseries extérieures en bois ;

- non-respect de l'article n°4 - Profondeur du Titre I du RRU 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'application d'un enduit sur isolant en façade arrière (et plus précisément sur les façades de l'annexe) augmente la profondeur considérée et entraîne la dérogation à la profondeur.

La dérogation semble acceptable considérant que :

- cette dérogation est minime (16 cm) et requise par des impératifs énergétiques ;
- la construction de la terrasse projetée sur pilotis a une profondeur de 120 cm, qui dépasse de 440cm le voisin le plus profond et de 555 cm le voisin le moins profond ;

La dérogation semble acceptable considérant que :

- la terrasse a déjà été autorisée précédemment sur une profondeur de 120 cm (PU n°16-40062-2011). Il a été confirmé en séance que celle-ci s'est effondrée et l'analyse de la présente demande se base sur une situation de fait ne tenant pas compte de la terrasse ;

- non-respect de l'article 6 – toiture qui prescrit "*§ 1. 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 l'isolation de la toiture par l'extérieur implique une rehausse supérieure en hauteur par rapport aux mitoyens de gauche et de droite (à savoir +36 cm par rapport au n° 73 et +24 cm par rapport au n°69).

La dérogation semble acceptable considérant que :

- cette dérogation est minime et requise par des impératifs énergétiques ;

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

- revoir les proportions des faces vues de la lucarne en versant arrière (à savoir l'épaisseur visible des joues et de la partie supérieure entourant le châssis – la largeur totale et la hauteur de la lucarne étant autorisées) afin d'améliorer l'esthétique de celle-ci et son intégration dans la toiture ;

Que cette modification répond aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est inchangé ;
- d'être accessoires en ce qu'il s'agit de modifications mineures ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que l'esthétique de la lucarne doit être revue ;

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

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

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

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

**Avis FAVORABLE unanime et conditionnel** de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au plan particulier d'affectation du sol, articles IV22A2 (profondeur), IV416 (lucarne), IV421 (matériaux) et au règlement régional d'urbanisme, Titre I, articles 4 (profondeur), 6 (toiture) et Titre II, article 10 (éclairage) 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 24/04/2024**  
**Objet n° 19**

**Dossier 16-47349-2023 - Enquête n° 083/2024**

**Situation : avenue du Prince d'Orange 28**

**Objet : déconstruire et reconstruire une habitation unifamiliale dont la période de construction date de 1953**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47349-2023 introduite, en date du 15/12/2023, par la S.A. International Building and Engineering Corporation c/o Monsieur Vladimir Berschader ;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à déconstruire et reconstruire une habitation unifamiliale dont la période de construction date de 1953 sur le bien sis Avenue du Prince d'Orange 28 ;

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° 48 bis&ter - QUARTIER SUD-EST - Approuvé par Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 10/06/1993, et y déroge ;

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

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

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol :
  - non-respect de l'article n°1.3 – implantation ;

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 :

- *pertinence de l'abattage des arbres*
- *pertinence de la déconstruction de la maison, allant à l'encontre des volontés régionales ;*
- *préservation de la privacité des occupants de la résidence voisine dans le cadre de l'exécution des travaux ;*

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

15/12/2023 : dépôt de la demande;

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

07/02/2024: réception des compléments;

25/03/2024 : début du délai de 45 jours pour notifier ARC ;

11/03/2024 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis des instances à consulter dans le cadre de la procédure :

- Vivaqua ;

19/03/2024 au 02/04/2024 : 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 les avis des services techniques communaux consultés en cours de procédure, à savoir :

- l'avis du Service Vert sollicité en date du 11/03/2024,et sera rendu en cours de procédure;

- L'avis du Service Technique de la Voirie sollicité en date du 11/03/2024 et émis le 23/04/2024:
  - Conditions nécessitant une modification des plans et insérées directement dans la motivation en application de l'article 191 du COBAT :
    - Conserver le séquoia à front de rue et l'épicéa en fond de parcelle et adapter le projet en fonction ;
    - Fournir une note technique reprenant l'ensemble des mesures de protection, techniques de coffrage, décompactage et fouilles racinaires conformes aux conditions du Service Vert ;
    - Préciser les essences et dimensions des « plantations basses » et « arbustes mi-hauts » du plan de plantation dans une note paysagère ;
    - Fournir un plan paysager reprenant l'ensemble de ces conditions et informations comme le demande l'article 13 du PPAS 48 Ter.

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

- l'avis de Vivaqua sollicité en date du 11/03/2024 et émis le 03/04/2024 ;

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

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

- La maison d'habitation unifamiliale, une construction issue du permis d'urbanisme n° 16-21572-1960, est implantée en ordre ouvert et en retrait par rapport à l'alignement, le long de l'avenue du Prince d'Orange, dans le tronçon compris entre l'avenue Napoléon à l'Ouest et l'avenue Wellington à l'Est;
- La parcelle est bâtie par la maison principale présentant une aile principale implantée parallèlement à la voirie, et 2 ailes secondaires implantées perpendiculairement de part et d'autre et s'étendant vers l'arrière de la parcelle. Une construction plus ancienne est implantée à l'avant de la parcelle et comporte la conciergerie et un garage. L'ensemble présente une cohérence en matière de typologie et se présente sous forme de volumes bas surmontés de toitures à versants animées par de nombreuses lucarnes;
- La maison se développe sur 2 niveaux hors sol : un rez-de-chaussée et un étage mansardé totalement intégré dans le volume de toiture. Les façades sont revêtues de briques ton brun-rouge et sont percées de baies rectangulaires répétitives pourvues de châssis à croisillons. Ces baies sont assez étroites et offrent une luminosité assez réduite au vu de la surface des espaces intérieurs;
- La maison a été peu transformée depuis les années 1950 et n'est plus du tout aux normes actuelles d'habitabilité et de consommation d'énergie (peu ou pas d'isolation, absence de système de ventilation etc.). De plus, elle souffre de désordres de stabilité qui semblent être dus à l'état déplorable du réseau d'égouttage. Des fissures sont apparues dans les murs et les sols à différents endroits;
- La parcelle comporte de nombreux arbres à haute tige, notamment en zone de recul, latéralement et à l'arrière de la parcelle. Un arbre est notamment implanté à proximité de la façade arrière de la maison;
- Une piscine non couverte a été aménagée dans le jardin;
- La zone de recul est fortement minéralisée à l'arrière de la frondaison d'arbres et présente dès lors peu de qualités paysagères;
- La parcelle voisine de droite (n° 30) est bâtie par une construction issue du permis d'urbanisme n° 16-40082-2011. Elle est implantée sur la droite de la parcelle, réservant une importante zone non bâtie et paysagère du côté du bien faisant l'objet de la demande;
- La parcelle voisine de gauche (n° 26) est bâtie par une construction couverte par une toiture plate, issue du permis d'urbanisme n° 16-1486-1925, ayant subi des transformations depuis, et abritant la résidence de l'Ambassadeur de la Principauté de Monaco. Cette maison est bâtie sur une parcelle plus étroite, et réserve dès lors des espaces non bâtis de transition plus faibles;

#### **Considérant l'historique de la parcelle et la motivation du refus de permis d'urbanisme n° 16-46796-2022, suite à l'avis défavorable unanime de la Commission de Concertation du 14/06/2023 et émis en présence du représentant du Fonctionnaire Délégué :**

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

- Transformer lourdement la maison en conservant les caves et une partie du rez-de-chaussée afin de pouvoir reconstruire un immeuble unifamilial présentant une volumétrie Rez + 1 couverts par des toitures plates, et offrant une typologie contemporaine;

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

- Le projet, s'apparentant davantage à une démolition et reconstruction, propose une construction offrant le programme suivant :
  - Le sous-sol abrite un garage pour 4 voitures et des caves, ainsi qu'une grande chambre d'amis disposant d'un accès au jardin;
  - Le rez-de-chaussée abrite les espaces de vie de la maison, une piscine intérieure et une chambre d'amis;
  - Le premier étage abrite 4 chambres à coucher ainsi que des espaces accessoires;
  - Un ascenseur est aménagé dans la partie existante pour desservir le sous-sol, le rez-de-chaussée et l'étage;

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

- en matière de programme :
  - Le projet propose une vaste maison unifamiliale offrant 4 chambres à coucher, dont les qualités d'habitabilité sont avantageusement améliorées, et participant davantage à son ouverture vers les espaces paysagers extérieurs;
  - La superficie de la maison unifamiliale est très conséquente, car elle est supérieure à 1000m<sup>2</sup>, ce qui soumet le projet aux charges d'urbanisme ;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - Le nouveau projet présente une typologie plus compacte, et s'implante principalement en zone avant dans les limites prévues par le PPAS en ce qui concerne les retraits à observer au regard des limites de la parcelle;
  - La nouvelle volumétrie, contemporaine, s'articule sous forme d'une construction principale rez + 1 couverte par une toiture plate et implantée parallèlement à la rue, et un volume secondaire plus bas abritant la piscine, s'étendant en longueur du côté de la parcelle voisine de gauche. Afin de limiter l'impact volumétrique de la maison projetée, et de s'assurer de la préservation du chêne d'ornement, il y aurait lieu d'intégrer la piscine au volume principal et écarter ce dernier de l'arbre précité;
  - La maison projetée englobe le corps principal de la maison existante et se développe sur 2 niveaux hors sol. Au rez-de-chaussée, le plan est en forme de L pour venir embrasser le majestueux chêne centenaire situé au milieu du terrain. L'étage présente un plan rectangulaire et ne coiffe pas toute l'aile abritant la piscine et le wellness;
  - La volumétrie du bâtiment est simple et épurée. Les toitures sont plates et entièrement végétalisées;
  - L'architecture est résolument contemporaine et minimaliste qui tend à rompre avec son environnement immédiat de par son déploiement ;
  - Les façades sont prévues en briques allongées ton gris clair avec des joints ton sur ton. Les châssis seront des châssis minimalistes en aluminium ton gris clair également;
  - La façade arrière est très vitrée sur les 2 niveaux pour amener un maximum de lumière dans la maison et pour profiter pleinement de la vue sur le magnifique jardin conservé. Des débords de toiture de 2m procureront l'ombrage nécessaire et éviteront les problèmes de surchauffe à l'intérieur de la maison en été. La façade latérale gauche est plus « fermée » vu la proximité avec le bâtiment voisin. Un long bandeau vitré au ras du sol permet d'amener de la lumière naturelle dans la piscine tout en lui conférant une certaine intimité. Il permet également d'avoir une vue sur les massifs végétaux du jardin latéral lorsqu'on nage;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - Actuellement, tout l'avant de la parcelle est imperméabilisé. Afin de remédier à ce problème et de revégétaliser au maximum cette zone, le garage sera positionné au sous-sol. L'entrée principale est conservée et une rampe est creusée dans le terrain pour accéder au garage. Cette rampe sera recouverte de petits pavés Klinkers à joints ouverts et aura une pente de 4% sur les 5 premiers mètres et 8,5% sur le reste. Le garage est suffisamment spacieux pour permettre aux voitures de manœuvrer à l'intérieur. Ceci permet d'éviter la création d'une zone de manœuvres sur le terrain, et de limiter l'impact de l'accès au garage dans les aménagements paysagers de la zone de recul;
  - L'entrée de la maison est marquée par un mur de refend se prolongeant dans la zone avant, de sorte à structurer les aménagements paysagers qui y sont prévus;
  - Un double portail coulissant est prévu à l'entrée de la parcelle. Le 1er portail, situé au niveau du trottoir sera tout le temps ouvert sauf la nuit, pour une raison de sécurité. Ceci permettra aux voitures de s'engager librement dans l'allée pour venir sonner ou livrer un paquet sans empiéter sur le trottoir et la voirie. Un 2ème portail sera placé 5m plus loin et sera quant à lui toujours fermé. Toutefois, la demande est muette quant à l'esthétique de ces portails, qu'il s'indique de prévoir relativement bas et ajourés;  
Le relief du terrain est maintenu et toutes les plantations sont conservées à l'exception de 4 arbres (3 thuyas et un érable) à l'avant-gauche de la parcelle. Conformément à l'article 12.0 du PPAS n°48bis&ter, 3 nouveaux arbres à haute tige seront plantés dans la zone de recul afin d'obtenir le nombre d'arbres à haute tige réglementaire dans cette zone (6);
  - Le chêne situé à l'arrière de la maison sera conservé et intégré à la composition architecturale de la nouvelle construction. Néanmoins, l'implantation du projet, et plus particulièrement le volume de la piscine, risque de porter atteinte au système racinaire de cet arbre. Il s'indique de fournir un rapport technique permettant d'assurer le maintien du système racinaire de l'arbre;
  - La piscine extérieure sera supprimée au profit de nouveaux aménagements paysagers;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - Le stationnement extérieur actuel sera intégré à la nouvelle construction, laquelle propose une offre de stationnement de 4 véhicules avec des zones de manœuvres intérieures;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
  - Les eaux pluviales seront récupérées dans une citerne 15.000L et réutilisées pour l'alimentation de l'arrosage du jardin et les WC. Le trop-plein de la citerne sera évacué dans 2 secondes citernes de stockage temporaire et d'infiltration, l'une de 15.000L et l'autre de 7.500L (capacité minimale 33L/m<sup>2</sup> surface imperméabilisée = 33L x 659,1m<sup>2</sup> = 21.750,3L);



- Néanmoins, l'avis émis par le Service Technique de la voirie semble soulever que le projet ne se conforme par au Règlement Communal d'Urbanisme relatif à la gestion des eaux de pluie, en ce que les volumes proposés (15 m<sup>3</sup> de citerne + 10 m<sup>3</sup> de tampon) sont insuffisants;
- En effet, il s'agit ici de manière évidente d'une quasi-reconstruction, les quelques éléments de l'ancienne habitation conservés ne permettent pas de justifier le classement du projet dans la catégorie de l'article 10 du Règlement Communal d'Urbanisme relatif à la Gestion des Eaux, mais bien de le classer dans les projets de type 2 traités par l'article 11 du RCU;
- Il est donc requis de récupérer la totalité des eaux pluviales de toutes les toitures, soit 230 m<sup>2</sup>, et d'en assurer l'infiltration dans le sous-sol via un dispositif offrant une capacité tampon de 24 m<sup>3</sup> minimum;
- La réinfiltration des eaux de pluie in situ est à privilégier au vu de la configuration de cette vaste parcelle;
- en matière d'aspects patrimoniaux :
  - la maison ne présente pas d'aspects patrimoniaux remarquables. Toutefois, elle s'intègre à son environnement bâti et à la parcelle, respectant les objectifs du PPAS de l'habitat dans la verdure ;
  - Le projet s'apparente à une démolition et reconstruction, au vu du peu de parties existantes conservées;
  - En ce qui concerne la gestion des démolitions (à considérer comme déconstructions), la demande ne fait pas état de l'évaluation de leur impact environnemental qui permettent de justifier la démolition par rapport à la transformation de la maison ;
  - Le rapport de stabilité datant de 2020 transmis en séance ne permet pas de justifier la démolition de la maison ;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, relatif à l'application de l'article 126§11 du CoBAT - Dérogation à un PPAS :
  - Le bien est situé en zone d'habitation au PRAS et dans le périmètre du PPAS n°48bis & ter « Quartier Sud-Est», en zone d'habitat dans la verdure. Le projet s'implante endéans les 40m de l'alignement;
  - D'après les informations chiffrées jointes au dossier, il s'avère que le projet présente une dérogation à l'article « 1.2 – Densité » du PPA 48. En effet cet article prévoit un rapport P/S net limité à 0,3. Or, le bâtiment est implanté sur la zone avant de la parcelle (<40m) et l'on devrait donc considérer le rapport P/S sur base de la surface de cette zone et non sur l'entièreté de la parcelle. Le projet prévoit une construction hors sol de 1054,75m<sup>2</sup> alors que la zone endéans les 40m est limitée à 613,20 m<sup>2</sup>. Cependant il est à noter que la totalité de la parcelle peut accueillir une construction hors sol de 1276,00 m<sup>2</sup> et que dès lors, la densité bâtie sur l'ensemble de la parcelle est respectée;
  - La dérogation sollicitée porte sur une superficie de 441,55 m<sup>2</sup>, ce qui est relativement conséquent (P/S 0,52 au lieu de 0,30), d'autant plus que l'emprise au sol est également dépassée pour la zone avant soit 537,30 m<sup>2</sup> (alors que cette emprise est limitée à 2044 m<sup>3</sup> x 1/6 = 340,66 m<sup>2</sup>);
  - Considérant, en termes de densité :
    - que le PPAS n°48bis & ter prévoit une zone d'habitat dans la verdure qui couvre la totalité des îlots qui y sont affectés;
    - que l'objectif du PPAS est de privilégier cette typologie d'habitat dans la verdure, qui se répartit, selon les îlots et leur caractère propre de relief, de couvert végétal ou d'urbanisation, soit à front des avenues, soit sur des lots de fond;
    - que le PPAS prévoit, au sein de cette zone, une densité dégressive selon que les parcelles ou projets se situent endéans les premiers 40 mètres à compter de l'alignement (première zone), ou au-delà (deuxième zone);
    - qu'il existe, au total des parcelles régies par le PPAS, certaines qui sont déjà bâties au-delà de 40 mètres à compter de l'alignement, à l'instar de la parcelle sur laquelle porte le présent projet;
    - que celle-ci se présente sous forme d'un grand quadrilatère d'une superficie de 4.694 m<sup>2</sup>, pour une largeur de parcelle de l'ordre de 51 mètres à l'alignement et une profondeur de l'ordre de 87 mètres;
    - qu'il en découle, pour la parcelle sur laquelle porte la demande, que la première zone d'implantation porte sur 2.044 m<sup>2</sup> et la deuxième zone sur 2.650 m<sup>2</sup>, chacune étant régie par des indices de densité qui leur sont propres;
    - qu'en deçà de cette profondeur de 40 mètres (première zone), le PPAS limite l'indice P/S à 0,30, l'emprise hors sol des constructions à 16,66 % (1/6) et l'emprise en sous-sol à 20% (1/5), et que les logements y sont autorisables à raison d'un maximum de 4 par volume et 1 par 7 ares de terrain;
    - que dès lors, un immeuble de 2 logements peut y être projeté;
    - qu'au-delà de cette profondeur de 40 mètres (deuxième zone), le PPAS limite l'indice P/S à 0,25, l'emprise au sol des constructions à 14,28% (1/7) et l'emprise en sous-sol à 16,66% (1/6), et que les logements y sont autorisables à raison d'un maximum de 3 par volume et 1 par 9 ares de terrain;
    - que dès lors, 2 logements peuvent y être projetés ;
    - qu'au total, le PPAS limite les possibilités de construction sur cette parcelle à 4 logements à répartir;
    - que par rapport à ces données de densité, la demande propose un total de 1 logement, un indice P/S de 0,24 et une emprise au sol des constructions de 1.145,55 m<sup>2</sup>, soit des indices de densité inférieurs aux maxima autorisables;

- que le projet n'est donc pas en dérogation au PPAS en termes de densité globale, mais par rapport à la sous-zone avant, et déroge au PPAS en termes d'implantation, en ce qu'il répartit et implante les logements d'une manière telle que la zone avant est surchargé de 441,55 m<sup>2</sup>, ce qui est excessif au regard de ce qui précède mais également au regard des aspects environnementaux que la démolition de la maison engendre ;

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

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

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

- Les demandeurs cherchaient depuis longtemps une maison ou un terrain à bâtir dans le quartier du Prince d'Orange avec des critères assez sélectifs pour y réaliser leur projet d'habitation (grande superficie, architecture contemporaine, haute performance énergétique, grande piscine intérieure pour nager toute l'année...);
- Le terrain offre toutes les qualités requises pour pouvoir concrétiser leur projet mais la maison qui y est implantée présente malheureusement beaucoup trop de « défauts » pour pouvoir correspondre au projet souhaité ;
- La maison a été construite à la fin des années 1950 et présente une architecture de style classique sans grand intérêt. Elle n'est pas reprise à l'Inventaire du Patrimoine de la Région de Bruxelles-Capitale ;
- Son implantation très étendue sur la parcelle est en dérogation au PPAS 48 pour les reculs latéraux (volume des garages) ainsi que pour la densité et l'occupation du sol pour la zone endéans les 40 premiers mètres par rapport à l'alignement (P/S de 0,39 à la place de 0,3 et OS de 1070,40m<sup>2</sup> à la place de 340,53m<sup>2</sup>)
- Le bâtiment présente un développement total de façade avant de 40,56m ;
- L'emprise au sol du bâtiment, additionnée aux différentes surfaces imperméables (zone de parking asphaltée, terrasses etc.) donne une surface imperméable totale de 1226,20m<sup>2</sup>. Pratiquement l'entièreté de la zone avant la maison est asphaltée et est dédiée aux voitures (parking et manœuvres) ;
- La maison se développe sur 2 niveaux hors sol: un rez-de-chaussée et un étage mansardé totalement intégré dans le volume de toiture. Les façades sont revêtues de briques ton brun-rouge et sont percées de baies rectangulaires répétitives pourvues de châssis à croisillons. Ces baies sont relativement étroites et offrent une luminosité assez réduite au vu de la surface des espaces intérieurs ;
- Vu ce qui précède, le projet de déconstruction et de reconstruction de la maison tente de répondre au programme des demandeurs, tout en tenant compte des spécificités de la parcelle et de son entourage, mais également des potentialités de transformation de la maison ;
- Problématiques liées à une rénovation lourde :
  - Le programme :
    - Les demandeurs souhaitent une maison très grande pour pouvoir recevoir pour des courts ou longs séjours leurs familles respectives et amis vivant à l'étranger. Les pièces de réception doivent donc être très spacieuses et ils ont besoin de plusieurs chambres d'amis ;
    - Leurs 2 filles, adolescentes, pratiquent la natation de manière intensive et participent à de nombreuses compétitions en Belgique et à l'étranger. Elles doivent impérativement nager quotidiennement et la possibilité d'avoir une piscine intérieure privée de 25m de long leur permet un entraînement optimal et personnalisé. Lors des compétitions en Belgique, elles doivent également pouvoir accueillir chez elles d'autres jeunes athlètes étrangers et leur coach ;
    - Par sa structure de base et sa forme d'implantation, la maison existante est très cloisonnée. Envisager de la rénover est totalement incompatible avec le programme de la famille sans dénaturer complètement la maison.
    - De plus, les demandeurs souhaitent habiter dans leur maison le plus tard possible. Ils ont donc besoin d'un ascenseur et la disposition actuelle des pièces avec énormément de longs couloirs labyrinthiques et de recoins n'est pas du tout pratique ;
  - La PEB :
    - La maison existante se caractérise par une volumétrie peu compacte faite d'excroissances, de chiens assis, d'annexes et de surplombs, et une structure lourde ;
    - Elle a été peu transformée depuis les années 1950 et n'est plus du tout aux normes actuelles d'habitabilité et de consommation d'énergie ;
    - Il y a très peu, voire pas du tout d'isolation et aucun système de ventilation ;

- En rénovant la maison existante, il serait très difficile d'atteindre les performances énergétiques souhaitées. Si on veut isoler la maison par l'extérieur, il faudrait entièrement démonter les parements en briques et la couverture de toiture pour ne pas avoir de problèmes de raccords et, si on veut l'isoler par l'intérieur, on aura énormément de problèmes de ponts thermiques ;
- De plus, si on isole les planchers et qu'on place des faux-plafonds pour faire passer les techniques nécessaires (VMC etc.), la maison ne disposerait plus des hauteurs suffisantes sous plafond pour être conforme aux normes d'habitabilité prescrites par le RRU (Ht. min. 250cm pour les pièces habitables) ;
- Il faudrait donc désosser entièrement la maison pour ne garder que la structure et modifier les planchers pour avoir les hauteurs minimales sous plafond. Le problème est que cette structure est non seulement déjà âgée mais elle est en plus sous-dimensionnée par rapport aux objectifs du projet (ajout de chapes techniques, d'isolants etc.).
- Une étude comparative a été réalisée par GMT PROJECT entre le bilan énergétique complet de la maison existante « en l'état », la maison existante rénovée (sans extension de surface ou de volume) et la nouvelle maison projetée ;
- La stabilité
  - La maison existante présente de nombreuses pathologies qui ont des conséquences directes sur la stabilité de sa structure :
    - Les murs de soutènement au sous-sol, les dalles de sol et l'ensemble des fondations de la maison ne sont pas protégés contre l'humidité. Ceci a permis à l'eau de s'infiltrer au fil des années dans les murs et les dalles, ce qui a fragilisé de plus en plus la structure du bâtiment.
    - S'est ajouté à cela un problème d'affouillement des terres sous la maison à cause du réseau d'égouttage vétuste. Ceci a provoqué des mouvements dans la structure portante du bâtiment (tassements différentiels) et des fissures sont apparues dans les murs du rez-de-chaussée ces dernières années.
    - L'eau de pluie parvient à s'infiltrer derrière les briques de parement (joints non étanches, fissures entre les briques...) et reste bloquée derrière ce dernier (absence de DIBA). Cette eau est en contact direct avec les linteaux en béton des baies qui ont été coulés directement contre les briques de parement (mauvaise mise en œuvre).
    - La structure générale du bâtiment a été calculée au plus juste, comme cela se faisait souvent dans les années 50-60 : les dalles de béton, les linteaux, les planchers et les charpentes ne pourraient reprendre aucune charge supplémentaire dans le cas d'une éventuelle rénovation/transformation.
- Conclusion
  - Au vu de ces différents éléments, il apparaît que la transformation/extension de la maison existante serait tellement importante qu'elle serait incompatible et déséquilibrée. Il est plus judicieux de déconstruire (et récupérer les matériaux récupérables) et reconstruire une maison neuve, adaptée aux besoins des propriétaires, performante énergétiquement et implantée en respect des règles du PPAS 48 ;
  - Les demandeurs ont fait appel aux sociétés RETRIVAL et VASCOBEL pour faire un inventaire de réemploi des matériaux présents dans la maison et voir leur potentiel de récupération. Certains éléments de finition et certains équipements sont récupérables mais en ce qui concerne l'enveloppe extérieure, les briques et les tuiles ne sont pas d'assez bonne qualité pour pouvoir être réutilisées comme telles. Elles pourraient être réutilisées comme « bricailons » dans des remblais ;

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

- Le projet tend à rencontrer les objectifs d'urbanisation de cette grande parcelle du PPAS n° 48 bis&ter, permettant l'implantation de constructions tant en partie avant qu'en arrière de terrain ;
- Le projet est accompagné de notes techniques justifiant la déconstruction de la maison, et propose un projet qualitatif moins invasif que le permis d'urbanisme refusé ;
- Le projet demeure toutefois dérogoire à une donnée du PPAS n° 48bis&ter, relative à l'implantation en zone avant (donnée non essentielle), tout en respectant la densité bâtie prévue par le prescrit sur cette vaste parcelle (donnée essentielle) ;
- Le projet intègre une nouvelle construction contemporaine dans un aménagement paysager de qualité et y intégrant la gestion des eaux de pluie

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

- en matière de programme :
  - le projet prévoit la construction d'une vaste maison unifamiliale ;

- Le sous-sol abrite le garage 4 voitures, les pièces techniques (buanderie, chaufferie, caves, etc.), la piscine et son espace détente ainsi qu'une grande chambre d'amis disposant d'un accès au jardin ;
- Le rez-de-chaussée abrite l'entrée, les pièces de vie (cuisine, salons, salle à manger), un local fitness et une pièce servant de salon et espace d'étude pour les enfants de la famille ;
- L'étage abrite les chambres et les salles de bains respectives des enfants ainsi qu'un bureau privatif pour le propriétaire ;
- Un ascenseur est prévu pour desservir les 3 niveaux. Deux escaliers sont prévus. Le 1er se situe à droite de l'entrée, au centre des espaces de réception (salle à manger et salon). Il sert principalement à la circulation des parents. Le second escalier se situe à gauche de l'entrée, derrière l'arrière-cuisine. Il est plus privatif et permet aux enfants de circuler librement en toute intimité entre leurs chambres à l'étage et la piscine au sous-sol ;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - La maison projetée se développe sur 2 niveaux hors sol. La volumétrie du bâtiment est simple et épurée. Les toitures sont plates et entièrement végétalisées;
  - L'architecture est résolument contemporaine et minimaliste sans pour autant rompre radicalement avec l'environnement bâti vu que de nombreux bâtiments à l'architecture contemporaine existent déjà dans l'Avenue du Prince d'Orange (au n°6, 32, 36, 37, 38, 87, 93, 97...) et dans les rues aux alentours;
  - Les façades sont prévues en briques allongées ton gris clair avec des joints ton sur ton. Les châssis seront des châssis minimalistes en aluminium ton gris clair également;
  - La façade arrière est très vitrée sur les 2 niveaux pour amener un maximum de lumière dans la maison et pour profiter pleinement de la vue sur le magnifique jardin. Des débords de toiture de 2m procureront l'ombrage nécessaire et, combinés à un vitrage performant, éviteront les problèmes de surchauffe à l'intérieur de la maison en été. La façade latérale gauche est volontairement fermée à l'étage vu la proximité avec le bâtiment voisin (ambassade de Monaco).
  - Vu ses dimensions, la piscine a été placée au sous-sol pour être la plus discrète possible. Elle est entièrement recouverte par une toiture végétalisée. Un accès direct entre la piscine et le jardin est cependant rendu possible par une grande baie en façade arrière. Le terrain sera creusé en pente douce à cet endroit pour permettre cet accès et la prise de lumière naturelle. En complément, un long lanterneau en toiture permettra d'amener de la lumière naturelle zénithale sur une grande partie de la piscine ;
  - Toutefois, le sous-sol de la maison présente un développement important, mettant en péril un sequoia à l'avant de la parcelle, et pour lequel le Service Vert n'est pas favorable à son abattage. Il s'indique, vu également la dérogation engendrée au PPAS pour le taux d'occupation de la construction en sous-sol pour la zone avant, de réduire significativement l'emprise de la construction au droit du parking et limiter l'ampleur des zones de manœuvre ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - Actuellement, pratiquement tout l'avant de la parcelle est imperméabilisé et est recouvert d'asphalte. Afin de remédier à ce problème et de revégétaliser au maximum cette zone, le projet propose de placer le garage au sous-sol. L'entrée principale est conservée et une rampe est creusée dans le terrain pour accéder au garage. Cette rampe sera recouverte de petits pavés Klinkers perméables et aura une pente tout à fait raisonnable : 4% sur les 5 premiers mètres et 9% sur le reste. Le garage est suffisamment spacieux pour permettre aux voitures de manœuvrer à l'intérieur. Ceci permet d'éviter la création d'une zone de manœuvres sur le terrain, mais il s'indique néanmoins de limiter davantage l'ampleur du développement du chemin d'accès au garage afin d'améliorer encore plus les qualités paysagères de la zone de recul. Un double portail coulissant (dont la hauteur est à limiter à 160 cm et devant être ajouté sur 50% de sa surface afin de permettre la lecture perméable entre le domaine public et le domaine privé) est prévu à l'entrée de la parcelle. Le 1er portail, situé au niveau du trottoir sera tout le temps ouvert sauf la nuit, pour une raison de sécurité. Ceci permettra aux voitures de s'engager librement dans l'allée pour venir sonner ou livrer un paquet sans empiéter sur le trottoir et la voirie. Un 2ème portail sera placé 5m plus loin et sera quant à lui toujours fermé;
  - Le relief du terrain est maintenu et toutes les plantations sont conservées à l'exception de certains arbres à haute tiges qui devront être abattus mais qui seront remplacés par d'autres nouveaux arbres à haute tige:
  - 1 thuya, 1 séquoia et 1 érable à l'avant gauche du terrain : ils sont mal positionnés par rapport au projet ;

- 1 épicéa dans le fond du terrain à droite : il ne présente aucun intérêt esthétique et gâche la vue sur un très beau magnolia, ce qui justifie d'autant plus sa nécessité d'abattage ;
- 1 marronnier d'Inde au centre du terrain : il est malade ;
- 1 châtaignier commun et 1 tilleul argenté dans le fond à gauche du terrain: ils sont malades ;
- Conformément à l'article 12.0 du PPAS 48, 3 nouveaux arbres à haute tige seront plantés dans la zone de recul afin d'obtenir le nombre d'arbres à haute tige réglementaire dans cette zone;
- Le marronnier d'Inde centenaire était un élément central du terrain de par sa taille et sa présence. Les demandeurs sont très attristés qu'il faille l'abattre et souhaitent le remplacer par un nouvel arbre (un tilleul) qui sera planté déjà à taille adulte. Ce nouvel arbre sera placé légèrement plus vers la droite sur le terrain afin de l'éloigner des fondations de la maison et de permettre une vue un peu plus dégagée sur le jardin et les autres plantations;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - le projet prévoit l'aménagement d'un vaste garage permettant d'accueillir 4 véhicules et des vélos, lequel devra être réduit, vu ce qui précède ;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
  - Les eaux usées seront raccordées au collecteur d'égout public via la connexion existante à rue;
  - Conformément au RCU relatif à la gestion des eaux claires, l'évacuation des eaux des terrasses sera reprise sur le réseau domestique des eaux usées vu qu'il est impossible de contrôler que les futurs habitants ne vont pas nettoyer leurs terrasses avec d'éventuels produits nocifs pour l'environnement. Il en est de même pour la rampe de garage;
  - Seules les eaux pluviales des toitures plates et des surfaces imperméabilisées (hors terrasses) seront intégralement prises en charge sur la parcelle;
  - Les eaux pluviales seront récupérées dans une citerne de 15.000L (capacité minimale = 33L x 13,7m<sup>2</sup> + 33L x 382,2m<sup>2</sup> = 13.064L) et réutilisées pour l'alimentation de l'arrosage du jardin et les WC. Le trop-plein de la citerne sera évacué dans une noue d'infiltration d'une capacité de +/-22.000L (capacité minimale = 33L x 670m<sup>2</sup> = 22.110L). Cette noue plantée sera intégrée au plan d'aménagement paysager;
- en matière d'aspects patrimoniaux :
  - la maison ne présente pas d'aspects patrimoniaux remarquables. Toutefois, elle s'intègre à son environnement bâti et à la parcelle, respectant les objectifs du PPAS de l'habitat dans la verdure ;
  - Le projet est accompagné de plusieurs études démontrant la pertinence de la déconstruction de la maison ;
  - En ce qui concerne la gestion des démolitions (à considérer comme déconstructions), la demande fait état de l'évaluation de leur impact environnemental qui permet de justifier la démolition par rapport à la transformation de la maison ;

**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) :
  - L'implantation de la nouvelle maison est beaucoup plus « compacte » et la largeur de la façade avant est nettement réduite par rapport à celle de la maison existante : 28,9m >< 40,56m ;
  - Le recul latéral par rapport aux voisins est fortement accentué, surtout du côté droit ;
  - Le nouveau projet n'augmente pas le P/S dans la zone de la parcelle endéans les 40m par rapport au bâtiment existant (0,39 conservés) ;
  - L'occupation du sol est fortement réduite et est maintenant conforme aux prescriptions du PPAS 48 pour la zone endéans les 40m: 327,30m<sup>2</sup> >< 1070,40m<sup>2</sup> ;
  - Le projet préserve le caractère vert des intérieurs d'ilot ;
  - La rampe de garage a été réduite à son minimum et il n'y pas de zone de parking prévue sur la parcelle (uniquement dans le garage). Ceci permet de revégétaliser complètement l'avant de la parcelle qui était entièrement asphalté. La surface imperméabilisée de la maison existante est de 1226,20m<sup>2</sup> alors que celle de la nouvelle construction est de 546,5m<sup>2</sup> ;
  - Le nouveau bâtiment sera entièrement conforme aux exigences PEB et les matériaux choisis seront de qualité et durables dans le temps contrairement à ce qui a été mis en œuvre dans le bâtiment existant ;

- De par l'augmentation de la superficie bâtie affectée au logement, le projet rencontre les objectifs de la prescription générale du PRAS, et d'autant plus justifié de par les qualités architecturales de la nouvelle maison ;
- Toutefois l'intégration du projet pourrait davantage être adaptée à son environnement bâti en adaptant la nouvelle construction afin de pouvoir maintenir le séquoia à front de rue et l'épicéa en fond de parcelle ;
- En ce qui concerne le motif d'enquête, relatif à l'application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol - non-respect de l'article n°1.3 – implantation :
  - Le bien est situé en zone d'habitation au PRAS et dans le périmètre du PPAS n°48bis&ter «Quartier Sud-Est», en zone d'habitat dans la verdure. Le projet s'implante principalement endéans les 40m de l'alignement;
  - Le projet soit en dérogation à l'article « 1.2 – Densité » du PPAS 48. En effet cet article prévoit un rapport P/S net limité à 0,3. Or, le bâtiment est implanté principalement sur la zone avant de la parcelle (<40m) et l'on devrait donc considérer le rapport P/S sur base de la surface de cette zone et non sur l'entièreté de la parcelle. Dans la zone endéans les 40m, le projet prévoit une construction hors sol de 794,53m<sup>2</sup> alors que cette zone est limitée à 613,2m<sup>2</sup>. On a donc un P/S de 0,39. Cependant il est à noter que la totalité de la parcelle peut accueillir une construction hors sol de 1276m<sup>2</sup> et que dès lors, la densité bâtie sur l'ensemble de la parcelle est respectée puisque nous avons 836,25m<sup>2</sup> bâtis au total (P/S global de 0,18) ;
  - Il en est de même pour l'occupation du sous-sol. Le choix de placer la piscine au sous- sol fait que le taux d'occupation du sous-sol dans la zone endéans les 40m est de 26% à la place des 20% autorisés. Cependant il est à noter que la totalité de la parcelle peut accueillir une construction en sous-sol de 850,29m<sup>2</sup> et que dès lors, la surface bâtie en sous-sol sur l'ensemble de la parcelle est respectée puisque nous avons 645,5m<sup>2</sup> (taux global de 13%) :
  - Considérant, en termes de densité :
    - que le PPAS n°48bis&ter prévoit une zone d'habitat dans la verdure qui couvre la totalité des îlots qui y sont affectés;
    - que l'objectif du PPAS est de privilégier cette typologie d'habitat dans la verdure, qui se répartit, selon les îlots et leur caractère propre de relief, de couvert végétal ou d'urbanisation, soit à front des avenues, soit sur des lots de fond;
    - que le PPAS prévoit, au sein de cette zone, une densité dégressive selon que les parcelles ou projets se situent endéans les premiers 40 mètres à compter de l'alignement (première zone), ou au-delà (deuxième zone);
    - qu'il existe, au total des parcelles régies par le PPAS, certaines qui sont déjà bâties au-delà de 40 mètres à compter de l'alignement, à l'instar de la parcelle sur laquelle porte le présent projet;
    - que celle-ci se présente sous forme d'un grand quadrilatère d'une superficie de 4.694 m<sup>2</sup>, pour une largeur de parcelle de l'ordre de 51 mètres à l'alignement et une profondeur de l'ordre de 87 mètres;
    - qu'il en découle, pour la parcelle sur laquelle porte la demande, que la première zone d'implantation porte sur 2.044 m<sup>2</sup> et la deuxième zone sur 2.650 m<sup>2</sup>, chacune étant régie par des indices de densité qui leur sont propres;
    - qu'en deçà de cette profondeur de 40 mètres (première zone), le PPAS limite l'indice P/S à 0,30, l'emprise hors sol des constructions à 16,66 % (1/6) et l'emprise en sous-sol à 20% (1/5), et que les logements y sont autorisables à raison d'un maximum de 4 par volume et 1 par 7 ares de terrain;
    - que dès lors, un immeuble de 2 logements peut y être projeté;
    - qu'au-delà de cette profondeur de 40 mètres (deuxième zone), le PPAS limite l'indice P/S à 0,25, l'emprise au sol des constructions à 14,28% (1/7) et l'emprise en sous-sol à 16,66% (1/6), et que les logements y sont autorisables à raison d'un maximum de 3 par volume et 1 par 9 ares de terrain;
    - que dès lors, 2 logements peuvent y être projetés ;
    - qu'au total, le PPAS limite les possibilités de construction sur cette parcelle à 4 logements à répartir;
    - que par rapport à ces données de densité, la demande propose un total de 1 logement, un indice P/S de 0,18 et une emprise au sol des constructions de 836,25 m<sup>2</sup>, soit des indices de densité inférieurs aux maxima autorisables;

- que le projet n'est donc pas en dérogation au PPAS en termes de densité globale, mais par rapport à la sous-zone avant, et déroge au PPAS en termes d'implantation, en ce qu'il répartit et implante les logements d'une manière telle que la zone avant est surchargé de 181,33 m<sup>2</sup>, ce qui relativement peu excessif au regard de ce qui précède mais également au regard des aspects environnementaux que la déconstruction que la maison engendre ;

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

- Réduire de manière significative l'emprise du sous-sol au droit du parking afin de pourvoir permettre la sauvegarde du sequoia ;
- Réduire l'emprise de la voie d'accès au garage au profit d'aménagements paysagers de pleine terre ;
- Répondre aux conditions émises par le Service Vert, l'épicéa en fond de parcelle pouvant toutefois être abattu ;
- Présenter les détails concernant les portails à rue, ceux-ci devant être limités à 160cm de haut et être ajourés sur au moins 50% de leur superficie ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que la déconstruction de la maison est justifier et peut s'envisager copte tenu des qualités du projet ;
- d'être accessoires en ce que le projet préservera les qualités paysagères préexistantes de la parcelle ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite ;

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

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

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

- de modifier et/ou de compléter les plans et les documents qui constituent la demande sur les aspects décrits ci-dessus;
- d'indiquer et de dater 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 plan particulier d'affectation du sol (article 1.3) – et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 126/1 ou 191 du CoBAT.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**Séance du 24/04/2024**  
**Objet n° 20**

**Dossier 16-47232-2023 - Enquête n° 056/2024**

**Situation : Avenue Adolphe Dupuich 3**

**Objet : modifier le permis d'urbanisme n°16-45953-2021 tendant à déconstruire une maison existante avec conciergerie dont la période de construction date de 1988 et construire une villa unifamiliale : révision de la terrasse dans le volume de toiture, révision des abords le long de la façade Sud-Ouest, révision du niveau du sol, réalisation d'un plan paysager engendrant une révision générale des abords du projet**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47232-2023 introduite, en date du 13/10/2023 ;

Vu que la demande modifie le permis d'urbanisme en vigueur n°16-45953-2021, notifié en date du 05/12/2022 ;

Vu que la mise en œuvre de ce permis d'urbanisme a été entamée en date du 13/09/2023 et n'a pas été interrompue ;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à modifier le permis d'urbanisme n° 16-45953-2021 tendant à déconstruire une maison existante avec conciergerie dont la période de construction date de 1988 et construire une villa unifamiliale : révision de la terrasse dans le volume de toiture, révision des abords le long de la façade Sud-Ouest, révision du niveau du sol, réalisation d'un plan paysager engendrant une révision générale des abords du projet sur le bien sis Avenue Adolphe Dupuich 3 ;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) N° 2C - QUARTIER BRUGMANN - approuvé par AGRBC du 20/10/1994, et y déroge;

Considérant que la demande se situe sur le lot n°5 du permis de lotir (PL) n°303 octroyé par le Collège des Bourgmestre et Echevins le 04/09/1981, et y déroge;

Vu que le bien est situé dans le périmètre de protection de l'immeuble et du jardin classés du Musée Davide et Alice Van Buuren, sis au n° 41 avenue Leo Errera – Arrêté de classement du 28/06/2001 ;

**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 un permis de lotir :

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol :
  - art. 1.0.E - toitures plates - largeur de terrasse
- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogations suivantes au permis de lotir n° 303 :
  - article C - hauteur maximale sous corniche de chaque façade;
  - article E - toiture à versants inclinés de 30 à 50;
  - article G - modification du relief du sol;

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

Motifs inhérents à la protection du patrimoine :

- application de l'article 237§1<sup>er</sup> 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);



Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 07/03/2024 au 21/03/2024 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *Riverains et comité de quartier sont parties requérantes dans un recours en annulation devant le Conseil d'Etat concernant le PU délivré le 29/11/2022 pour ce bien. Les plans modificatifs récemment déposés par les demandeurs n'éliminent en rien les dérogations totalement excessives demandées par rapport au PPAS applicable (2B et non 2C, pour les dispositions contraires à celles du permis de lotir du 14/7/1981) de telle façon que le bien-fondé de notre recours subsiste. Ne souhaitent en effet pas que la délivrance d'un permis validant de telles dérogations constitue un précédent fâcheux pour les projets de déconstruction/reconstruction de biens relevant de leur périmètre d'action ;*
- *Les conditions d'application de l'article 102/1 du CoBAT ne sont pas rencontrées. En effet, la dalle de béton de la cave a déjà été coulée de telle sorte que le niveau du sol est, sauf erreur, déjà au niveau du permis modificatif. Dans le cas où les demandeurs souhaitent maintenir la dalle en l'état, il convient de solliciter un permis d'urbanisme de régularisation qui ne pourra se fonder sur l'article 102/1 du CoBAT ;*
- *Les dérogations ne sont pas (correctement) sollicitées. La nouvelle demande de permis sollicite des modifications qui sont en dérogation à plusieurs dispositions du permis de lotir et du PPAS sans que ces dérogations n'aient été sollicitées ou à tout le moins correctement justifiées dans le cadre de la première demande de permis et a fortiori dans la présente demande ;*
- *Le fait que des dérogations doivent être demandées démontre ici surtout l'inadéquation du projet plus que l'inadéquation des règles ;*
- *Le projet est également dérogatoire au Titre I du RRU ;*

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

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

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

13/10/2023 : dépôt de la demande;

17/11/2023 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

08/12/2023: réception des compléments;

27/12/2023 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

10/01/2024: réception des compléments;

10/01/2024 : début du délai de 45 jours pour notifier ARC ;

09/02/2024 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis des instances à consulter dans le cadre de la procédure - CRMS

07/03/2024 au 21/04/2024 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

10/04/2024 : séance publique de la Commission de concertation et report d'avis ;

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

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

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

- l'avis de la CRMS sollicité en date du 09/02/2024 et émis le 21/02/2024 :
  - La CRMS regrette qu'une rénovation (lourde) incluant les potentialités du bâti existant et ses spécificités intrinsèques n'ait pas été favorisée. En ce qui concerne les modifications apportées au projet de reconstruction, celles-ci n'impactent pas les vues vers et depuis le bien classé.

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

**Considérant l'historique du bien et la motivation du permis d'urbanisme n°16-45953-2021 :**

#### **« IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

*Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45953-2021 introduite, en date du 04/06/2021, modifiée (documents indicés A et datés du 02/05/2022) le 06/05/2022 en application de l'article 126/1 §6 du CoBAT (ordonnance du 30/11/2017) et une seconde fois (documents indicés B et datés du 14/10/2022) en application de l'article 126/1 §5 du CoBAT (ordonnance du 30/11/2017),...*

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

*Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) N° 2C - QUARTIER BRUGMANN - approuvé par AGRBC du 20/10/1994, et y déroge;*

*Considérant que la demande se situe sur le lot n°5 du permis de lotir (PL) n°303 octroyé par le Collège des Bourgmestre et Echevins le 04/09/1981, et y déroge;*

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

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

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

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

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

- *application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol :*
  - *art. 1.0.E - toitures plates;*

○ application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogations suivantes au permis de lotir :

- art. E : toitures plates + art. F : zone de recul - rampe d'accès au garage;

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

Motifs inhérents à la protection du patrimoine :

○ application de l'article 237§1<sup>er</sup> 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);

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/10/2021 au 04/11/2021 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- rénovation plutôt que démolition – reconstruction;
- discordance quant aux dates d'enquête (voir Open-Permits);
- plans erronés ou trompeurs en ce qui concerne l'intégration du projet sans son environnement bâti. Le gabarit du nouveau bâtiment sera plus grand que ce qui est représentés sur les plans;
- démolition peu justifiée – la rénovation n'est pas envisagée dans le projet;
- les dérogations ne sont pas correctement sollicitées – inadéquation du projet avec le site;
- la dérogation doit demeurer l'exception;
- le gabarit est trop élevé et le dernier niveau ne peut pas être considéré comme un niveau sous combles. Le permis de lotir ne prévoit pas de toitures plates;
- volonté du PdL est d'éviter des vues vers le site classé;
- l'étage en retrait est à prendre en compte dans le calcul de la hauteur du bâtiment;
- le cabanon d'ascenseur est également hors gabarit;
- la terrasses arrière pose préjudice aux fonds voisins;
- les terrasses des étages dépassent de la zone de bâtisse;
- les terrasses latérales sont invasives;
- le projet semble déroger à la prescription relative aux constructions souterraines mais le plans ne sont pas explicites;
- le projet déroge au PPAS en matière de gabarit (voir ci avant);
- le recours à la toiture plate n'est pas acceptable;
- le projet déroge aux articles 7 et 8 du Titre I du RRU;
- le projet ne respecte pas l'article 3 du Titre VIII du RRU en ce qui concerne la rampe d'accès au parking – danger et manque de sécurité;
- le gabarit du projet engendrera des ombres sur les propriétés voisines;
- le projet prévoit la construction d'un mur en zone de retrait non aedificandi;
- le projet aura un impact négatif sur le bien classé Musée David et Alice Van Buuren;
- Vues importantes engendrées vers les biens voisins;

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

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

motifs inhérents 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 :

○ application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol :

- l'implantation de la construction souterraine, de la cour anglaise et du portique en dehors de la zone de bâtisse.

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 13/06/2022 au 27/06/2022 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- conformité du projet par rapport aux prescriptions en vigueur;
- gabarit trop important;
- modification du relai en zone de cours et jardins;
- terrasse en toiture;
- vues et impacts sur le voisinage
- rampe d'accès au parking non conforme;
- recevabilité du dossier;

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

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

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

04/06/2021 : dépôt de la demande;

25/06/2021 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

20/08/2021 : réception des compléments;

04/10/2021 : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

15/10/2021 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis des instances à consulter dans le cadre de la procédure : CRMS et VIVAQUA;

21/10/2021 au 04/11/2021 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

24/11/2021 : séance publique de la Commission de concertation et avis reporté dans l'attente de la réception de l'avis de la CRMS;

23/12/2021 : Réception de l'avis de la CRMS du 15/12/2021;

12/01/2022 : nouvelle séance de la Commission de concertation et avis favorable conditionnel émis en présence du représentant du Fonctionnaire Délégué. Cet avis est libellé comme suit :

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

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

- La maison d'habitation unifamiliale sur laquelle porte la demande est implantée en retrait par rapport à l'alignement et en ordre ouvert, le long de l'avenue Adolphe Dupuich, non loin du croisement formé avec l'avenue Leo Errera à l'Est;
- Dans ce quartier, les maisons sont pour la plupart constituées de volumes bas et couverts de toitures à versants;
- L'arrière de la parcelle est densément boisé (zone de protection d'arbres);
- Le bien faisant l'objet de la demande est situé face au site classé du Musée David et Alice Van Buuren et est situé dans sa zone de protection;
- L'immeuble n°3 sur lequel porte la demande est une construction datant de la fin des années 1980. Elle présente un gabarit R + 1 + Toiture à 2 versants implantée parallèlement à l'axe de la voirie et relativement en retrait (10 mètres) par rapport à celle-ci;
- La parcelle voisine de gauche est également bâtie par une construction de gabarit R+1+Toiture à versants, et revenant en partie vers l'avenue. L'arrière de cette parcelle est bâti par une piscine implantée dans la zone de protection d'arbres;
- La parcelle voisine de droite est bâtie plus en retrait face à l'avenue Leo Errera;
- Les limites séparatives entre parcelles sont aménagées de manière paysagère;

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

- Démolir la maison existante et reconstruire une habitation unifamiliale de gabarit R + 1 + étage en recul et couverte par des toitures plates;

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

- La nouvelle construction propose une architecture contemporaine et épurée;
- Elle développe un jeu de volumes simples, s'articulant sur différents plans, créant des jeux d'ombres et de lumière de manière à atténuer son volume général, qui se rétrécit à chaque niveau;
- L'architecture se veut volontairement plus fermée côté avant que côté jardin où la façade s'ouvre entièrement, avec un jeu de balcons, sur le jardin et la zone de protection d'arbres qui lui fait face;
- La maison profite du dénivelé existant de l'avenue, d'une part pour accueillir l'entrée principale du côté haut et l'accès au garage du côté bas, d'autre part pour amener de la lumière naturelle au sous-sol en profitant de cette différence de niveaux. Le rez-de-chaussée n'étant pas au niveau du terrain, le volume de la maison est plus important que les deux constructions voisines;
- En ce qui concerne les matériaux, les façades (y compris les balcons) seront en pierre naturelle de ton gris/beige, excepté la zone de soubassement du garage et la zone d'entrée qui elles seront en aluminium de teinte gris moyen. Les châssis seront en acier thermolaqué (gris moyen) à coupure thermique. Les garde-corps seront en verre, et les terrasses en pierre ou en bois;
- Les abords seront pourvus de pavés en pierre naturelle ou de klinkers. Les toitures plates seront de type verte intensive et/ou expansive;

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

- en matière de programme :
  - le projet propose la reconstruction d'une vaste maison unifamiliale;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - le projet s'implante dans la zone de bâtisse prévue par le PPAS (profondeur de la zone de recul ramené à 5 mètres) et le Permis de lotir, et, de ce fait s'avance vers l'avenue comparativement à la situation existante;
  - le projet propose une construction de gabarit R + 1 + étage en recul, et couverte par des toitures plates alors que l'ensemble du bâti environnant proche est composé de constructions couvertes par des toitures à versants, dont notamment le site classé;

- la façade avant présente une hauteur de 7,25 mètres, ce qui est conforme au PPAS (qui prescrit un maximum de 7,50 mètres mesuré dans l'axe de la façade). Vu la pente de la voirie, la façade sud-ouest est plus haute;
- le relief du terrain est creusé en façade latérale de gauche (Sud-Ouest) pour éclairer le sous-sol, ce qui ajoute un étage à la façade pour aboutir à une hauteur de façade de 9,81 mètres et constituer une dérogation à la hauteur;
- le niveau du rez-de-chaussée est plus haut que le niveau de l'avenue et plus haut que le niveau naturel du terrain, ce qui augmente l'importance du volume apparent;
- l'étage en recul est par contre peu en recul par rapport à la façade avant et les plans ne renseignent pas s'il est intégré dans le gabarit de toiture à versants, en coupe longitudinale;
- en coupe transversale, l'étage en recul est par contre compris dans le gabarit d'une toiture à versants;
- la cour anglaise, les terrasses et les toitures débordent de la zone de bâtisse. Au même titre, la terrasse arrière, surélevée, ne s'inscrit pas dans le périmètre de construction prévu. Ces interventions augmentent la promiscuité entre le projet et les constructions voisines et ne sont pas justifiées. Le gabarit général s'en voit également accentué;
- le sous-sol sort de la zone de bâtisse et n'est pas recouvert de terre arable;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - la demande conserve l'intégrité de la zone de protection d'arbres arrière et propose un aménagement paysager de la zone de recul, laquelle sera clôturée par une haie et deux portails, sans beaucoup de précisions;
  - la demande ne présente pas le plan paysager requis par l'article 5.0 du plan particulier d'affectation du sol (échelle minimum : 1/200). qui doit renseigner les courbes de niveaux, les modifications du relief, les constructions existantes et projetées, l'implantation des arbres, leur essence, leur dimension (circonférence du tronc prise à 1m du sol), leur diamètre de projection de la couronne au sol, ceux à maintenir et ceux à abattre, ainsi que les plantations à réaliser;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - le projet prévoit l'aménagement d'un garage souterrain d'une capacité de 2 voitures et 4 vélos;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
  - le projet semble se conformer au prescrit du Règlement Communal d'urbanisme en matière de gestion des eaux de pluie mais le projet ne prévoit de dispositif de ré-infiltration des eaux de pluie sur le terrain, ce qui doit être prioritaire;
- en matière d'aspects patrimoniaux :
  - la maison existante est une construction datant de la fin des années 1980. En soi, elle ne revêt pas d'un caractère patrimonial particulier;
  - la demande est peu étayée quant aux fondements de la nécessité de démolition de cette maison dont la construction est relativement récente;
  - le projet de reconstruction présente de nombreuses dérogations au PPAS et au Permis de Lotir;

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

- En ce qui concerne l'application de l'article 126§11 du CoBAT - Dérogation à un permis de lotir :
  - art. E : toitures plates :
    - le projet propose une construction couverte par des toitures plates, ce qui engendre une volumétrie relativement imposante au regard du contexte urbanistique, mais toutefois en accord avec la typologie proposée;
    - le gabarit proposé est encore accentué de par le positionnement du niveau du rez-de-chaussée surélevé;
  - art. F : zone de recul - rampe d'accès au garage :
    - la faible profondeur de la zone de recul engendre cette dérogation non justifiée (14% de pente) notamment du fait que le projet opte pour une nouvelle construction pouvant s'y conformer;
- En ce qui concerne l'application de l'article 126§11 du CoBAT - Dérogation à un PPAS :
  - le projet propose une construction couverte par des toitures plates, ce qui engendre une volumétrie relativement imposante au regard du contexte urbanistique, mais toutefois en accord avec la typologie proposée;
  - le gabarit proposé est encore accentué par le positionnement du niveau du rez-de-chaussée surélevé;

- les terrasses débordent de la zone de bâtisse, ce qui ne peut s'envisager;
  - le sous-sol déborde de la zone de bâtisse en se rapprochant de la zone de protection d'arbres, ce qui peut être évité;
  - vu la modification du relief du sol pour créer une porte fenêtre au sous-sol, la façade latérale de droite (SO) présente une hauteur de 3 niveaux, soit 9,81 mètres de haut, ce qui constitue une dérogation importante dans le cadre de parcelles accueillant des maisons isolées avec des zones latérales de faible ampleur et occasionne la création d'une cour anglaise (construction) en zone de retrait latéral;
- En ce qui concerne l'application de la prescription générale 0.12 du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) :
- le plan particulier d'affectation du sol et le permis de lotir régissent les affectations et les modalités d'élaboration des projets;
  - le projet opte pour la démolition d'une maison unifamiliale récente en vue de reconstruire une maison d'habitation plus spacieuse et présentant de belles qualités d'habitabilité. En ce sens, les objectifs de la prescription générale 0.12 du PRAS sont rencontrés;
  - Toutefois, les arguments justifiant cette démolition sont faibles, peu convaincants et cette maison pourrait tout aussi bien se voir transformée et/ou étendue;

**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 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)) :
- Dans son avis reproduit ci-avant, la CRMS juge que le projet a peu d'impact sur les vues vers et depuis le bien classé.*
- Cependant, par son volume, sa typologie dérogatoire qui en accentue le caractère moderniste à outrance, la maison projetée ne s'accorde pas aux objectifs de cohérence de bâti qui constituent les objectifs des réglementations tout en tolérant une diversité (plan particulier d'affectation du sol et permis de lotir) en vigueur;*
- Cet aspect est d'autant plus dommage que le bien fait face aux jardins du Musée Van Buuren et se situe à l'amorce de la perspective de la lisière du parc Brugmann;*
- L'intégration de cette maison, dans la typologie et l'architecture proposées, peut cependant être améliorée moyennant le respect des conditions suivantes, en modifiant son implantation et son niveau de référence, en se souciant davantage du respect du relief du sol et des zones de retrait latéral (4 mètres) non aedificandi;*

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

- présenter un rapport complet concernant la maison à démolir et le réemploi des matériaux de déconstruction;
- réduire le gabarit de la construction en supprimant le dernier niveau couvert par la toiture plate ou opter pour un niveau sous toiture à versants et limitant les vues vers l'environnement bâti et le site classé;
- prévoir une construction moins profonde et inscrite plus en retrait par rapport à l'alignement de l'avenue de sorte à améliorer l'accès au parking et à abaisser le niveau du rez-de-chaussée au niveau du terrain naturel;
- inscrire les terrasses dans l'emprise de la zone de bâtisse prévue par le PPAS et le Permis de Lotir, et supprimer leurs retours latéraux aux étages;
- inscrire le sous-sol dans la zone de bâtisse;
- ne pas modifier le relief du sol en façade latérale pour limiter le gabarit au prescrit;
- fournir un plan paysager;

*Considérant que ces modifications sont telles que l'article 191 §5 du CoBAT est d'application et que la procédure doit être reprise au stade des **Mesures Particulières de Publicité**;*

*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;

**Avis FAVORABLE** unanime et conditionnel en présence du représentant de Urban.brussels-Direction de l'Urbanisme aux conditions émises ci-dessus et reprise de la procédure aux mesures particulières de publicité. »;

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

20/01/2022 : 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;

06/05/2022 : dépôt de plans modifiés en application de l'article 126/1, §6 du CoBAT;

03/06/2022 : 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;

21/06/2022 au 05/07/2022 : enquête publique sur la demande telle que modifiée;

31/08/2022 : séance publique de la Commission de concertation et avis favorable conditionnel non unanime (abstention de URBAN-DPC) émis en présence du représentant du Fonctionnaire Délégué ;

**INTERVENTION DU FONCTIONNAIRE DÉLÉGUÉ DANS LA PROCEDURE**

05/09/2022 : envoi du dossier au Fonctionnaire délégué pour avis conforme sur la demande et décision sur une demande de dérogation ;

20/09/2022 : notification du fonctionnaire délégué de son avis conforme et de sa décision conforme favorable conditionnelle avec octroi de dérogations ;

Vu l'avis conforme libellé/ la décision du fonctionnaire délégué :

La dérogation sollicitée par le Collège des Bourgmestre et Echevins est accordée pour les motifs suivants :

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant que le bien se situe dans les limites du plan particulier d'affectation du sol 2C « Quartier Brugmann », approuvé en date du 20/10/1994 et aussi dans les limites du permis de lotir n° 303, approuvé en date du 04/09/1981 ;

Considérant que la demande vise à déconstruire une maison existante avec conciergerie dont la période de construction date de 1988 et construire une villa unifamiliale ;

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

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

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

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol :

art. 1.0.E - toitures plates;

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogations suivantes au permis de lotir :

art. E : toitures plates + art. F : zone de recul - rampe d'accès au garage;

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

Motifs inhérents à la protection du patrimoine :

- application de l'article 237§1<sup>er</sup> 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);

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/10/2021 au 04/11/2021 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- rénovation plutôt que démolition – reconstruction;

- discordance quant aux dates d'enquête (voir Open-Permits);

- plans erronés ou trompeurs en ce qui concerne l'intégration du projet sans son environnement bâti. Le gabarit du nouveau bâtiment sera plus grand que ce qui est représentés sur les plans;
- démolition peu justifiée – la rénovation n'est pas envisagée dans le projet;
- les dérogations ne sont pas correctement sollicitées – inadéquation du projet avec le site;
- la dérogation doit demeurer l'exception;
- le gabarit est trop élevé et le dernier niveau ne peut pas être considéré comme un niveau sous combles. - le permis de lotir ne prévoit pas de toitures plates;
- volonté du PdL est d'éviter des vues vers le site classé;
- l'étage en retrait est à prendre en compte dans le calcul de la hauteur du bâtiment;
- le cabanon d'ascenseur est également hors gabarit;
- la terrasses arrière pose préjudice aux fonds voisins;
- les terrasses des étages dépassent de la zone de bâtisse;
- les terrasses latérales sont invasives;
- le projet semble déroger à la prescription relative aux constructions souterraines mais le plans ne sont pas explicites;
- le projet déroge au PPAS en matière de gabarit (voir ci avant);
- le recours à la toiture plate n'est pas acceptable;
- le projet déroge aux articles 7 et 8 du Titre I du RRU;
- le projet ne respecte pas l'article 3 du Titre VIII du RRU en ce qui concerne la rampe d'accès au parking – danger et manque de sécurité;
- le gabarit du projet engendrera des ombres sur les propriétés voisines;
- le projet prévoit la construction d'un mur en zone de retrait non aedificandi;
- le projet aura un impact négatif sur le bien classé Musée David et Alice Van Buuren;
- Vues importantes engendrées vers les biens voisins;

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

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol :
  - o l'implantation de la construction souterraine, de la cour anglaise et du portique en dehors de la zone de bâtisse.

*Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 13/06/2022 au 27/06/2022 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;*

*Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :*

- conformité du projet par rapport aux prescriptions en vigueur;
- gabarit trop important;
- modification du relai en zone de cours et jardins;
- terrasse en toiture;
- vues et impacts sur le voisinage
- rampe d'accès au parking non conforme;
- recevabilité du dossier;

#### **« MOTIVATION DE L'ACTE**

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

- La maison d'habitation unifamiliale sur laquelle porte la demande est implantée en retrait par rapport à l'alignement et en ordre ouvert, le long de l'avenue Adolphe Dupuich, non loin du croisement formé avec l'avenue Leo Errera à l'Est;
- Dans ce quartier, les maisons sont pour la plupart constituées de volumes bas et couverts de toitures à versants;
- L'arrière de la parcelle est densément boisé (zone de protection d'arbres);
- Le bien faisant l'objet de la demande est situé face au site classé du Musée David et Alice Van Buuren et est situé dans sa zone de protection;
- L'immeuble n°3 sur lequel porte la demande est une construction datant de la fin des années 1980. Elle présente un gabarit R + 1 + Toiture à 2 versants implantée parallèlement à l'axe de la voirie et relativement en retrait (10 mètres) par rapport à celle-ci;

- La parcelle voisine de gauche est également bâtie par une construction de gabarit R+1+Toiture à versants, et revenant en partie vers l'avenue. L'arrière de cette parcelle est bâti par une piscine implantée dans la zone de protection d'arbres;
- La parcelle voisine de droite est bâtie plus en retrait face à l'avenue Leo Errera;
- Les limites séparatives entre parcelles sont aménagées de manière paysagère;

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

- Démolir la maison existante et reconstruire une habitation unifamiliale de gabarit R + 1 + étage en recul et couverte par des toitures plates;

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

- La nouvelle construction propose une architecture contemporaine et épurée;
- Elle développe un jeu de volumes simples, s'articulant sur différents plans, créant des jeux d'ombres et de lumière de manière à atténuer son volume général, qui se rétrécit à chaque niveau;
- L'architecture se veut volontairement plus fermée côté avant que côté jardin où la façade s'ouvre entièrement, avec un jeu de balcons, sur le jardin et la zone de protection d'arbres qui lui fait face;
- La maison profite du dénivelé existant de l'avenue, d'une part pour accueillir l'entrée principale du côté haut et l'accès au garage du côté bas, d'autre part pour amener de la lumière naturelle au sous-sol en profitant de cette différence de niveaux. Le rez-de-chaussée n'étant pas au niveau du terrain, le volume de la maison est plus important que les deux constructions voisines;
- En ce qui concerne les matériaux, les façades (y compris les balcons) seront en pierre naturelle de ton gris/beige, excepté la zone de soubassement du garage et la zone d'entrée qui elles seront en aluminium de teinte gris moyen. Les châssis seront en acier thermolaqué (gris moyen) à coupure thermique. Les garde-corps seront en verre, et les terrasses en pierre ou en bois;
- Les abords seront pourvus de pavés en pierre naturelle ou de klinkers. Les toitures plates seront de type verte intensive et/ou expansive;

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

- en matière de programme :
  - le projet propose la reconstruction d'une vaste maison unifamiliale;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - le projet s'implante dans la zone de bâtisse prévue par le PPAS (profondeur de la zone de recul ramené à 5 mètres) et le Permis de lotir, et, de ce fait s'avance vers l'avenue comparativement à la situation existante;
  - le projet propose une construction de gabarit R + 1 + étage en recul, et couverte par des toitures plates alors que l'ensemble du bâti environnant proche est composé de constructions couvertes par des toitures à versants, dont notamment le site classé;
  - la façade avant présente une hauteur de 7,25 mètres, ce qui est conforme au PPAS (qui prescrit un maximum de 7,50 mètres mesuré dans l'axe de la façade). Vu la pente de la voirie, la façade sud-ouest est plus haute;
  - le relief du terrain est creusé en façade latérale de gauche (Sud-Ouest) pour éclairer le sous-sol, ce qui ajoute un étage à la façade pour aboutir à une hauteur de façade de 9,81 mètres et constituer une dérogation à la hauteur;
  - le niveau du rez-de-chaussée est plus haut que le niveau de l'avenue et plus haut que le niveau naturel du terrain, ce qui augmente l'importance du volume apparent;
  - l'étage en recul est par contre peu en recul par rapport à la façade avant et les plans ne renseignent pas s'il est intégré dans le gabarit de toiture à versants, en coupe longitudinale;
  - en coupe transversale, l'étage en recul est par contre compris dans le gabarit d'une toiture à versants;
  - la cour anglaise, les terrasses et les toitures débordent de la zone de bâtisse. Au même titre, la terrasse arrière, surélevée, ne s'inscrit pas dans le périmètre de construction prévu. Ces interventions augmentent la promiscuité entre le projet et les constructions voisines et ne sont pas justifiées. Le gabarit général s'en voit également accentué;
  - le sous-sol sort de la zone de bâtisse et n'est pas recouvert de terre arable;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - la demande conserve l'intégrité de la zone de protection d'arbres arrière et propose un aménagement paysager de la zone de recul, laquelle sera clôturée par une haie et deux portails, sans beaucoup de précisions;
  - la demande ne présente pas le plan paysager requis par l'article 5.0 du plan particulier d'affectation du sol (échelle minimum : 1/200). qui doit renseigner les courbes de niveaux, les modifications du relief, les constructions existantes et projetées, l'implantation des arbres, leur essence, leur dimension



(circonférence du tronc prise à 1m du sol), leur diamètre de projection de la couronne au sol, ceux à maintenir et ceux à abattre, ainsi que les plantations à réaliser;

- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - le projet prévoit l'aménagement d'un garage souterrain d'une capacité de 2 voitures et 4 vélos;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
  - le projet semble se conformer au prescrit du Règlement Communal d'urbanisme en matière de gestion des eaux de pluie mais le projet ne prévoit pas de dispositif de ré-infiltration des eaux de pluie sur le terrain, ce qui doit être prioritaire;
- en matière d'aspects patrimoniaux :
  - la maison existante est une construction datant de la fin des années 1980. En soi, elle ne revêt pas d'un caractère patrimonial particulier;
  - la demande est peu étayée quant aux fondements de la nécessité de démolition de cette maison dont la construction est relativement récente;
  - le projet de reconstruction présente de nombreuses dérogations au PPAS et au Permis de Lotir;

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

- En ce qui concerne l'application de l'article 126§11 du CoBAT - Dérogation à un permis de lotir :
  - art. E : toitures plates :
    - le projet propose une construction couverte par des toitures plates, ce qui engendre une volumétrie relativement imposante au regard du contexte urbanistique, mais toutefois en accord avec la typologie proposée;
    - le gabarit proposé est encore accentué de par le positionnement du niveau du rez-de-chaussée surélevé;
  - art. F : zone de recul - rampe d'accès au garage :
    - la faible profondeur de la zone de recul engendre cette dérogation non justifiée (14% de pente) notamment du fait que le projet opte pour une nouvelle construction pouvant s'y conformer;
- En ce qui concerne l'application de l'article 126§11 du CoBAT - Dérogation à un PPAS :
  - le projet propose une construction couverte par des toitures plates, ce qui engendre une volumétrie relativement imposante au regard du contexte urbanistique, mais toutefois en accord avec la typologie proposée;
  - le gabarit proposé est encore accentué par le positionnement du niveau du rez-de-chaussée surélevé;
  - les terrasses débordent de la zone de bâtisse, ce qui ne peut s'envisager;
  - le sous-sol déborde de la zone de bâtisse en se rapprochant de la zone de protection d'arbres, ce qui peut être évité;
  - vu la modification du relief du sol pour créer une porte fenêtre au sous-sol, la façade latérale de droite (SO) présente une hauteur de 3 niveaux, soit 9,81 mètres de haut, ce qui constitue une dérogation importante dans le cadre de parcelles accueillant des maisons isolées avec des zones latérales de faible ampleur et occasionne la création d'une cour anglaise (construction) en zone de retrait latéral;
- En ce qui concerne l'application de la prescription générale 0.12 du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) :
  - le plan particulier d'affectation du sol et le permis de lotir régissent les affectations et les modalités d'élaboration des projets;
  - le projet opte pour la démolition d'une maison unifamiliale récente en vue de reconstruire une maison d'habitation plus spacieuse et présentant de belles qualités d'habitabilité. En ce sens, les objectifs de la prescription générale 0.12 du PRAS sont rencontrés;
  - Toutefois, les arguments justifiant cette démolition sont faibles, peu convainquant et cette maison pourrait tout aussi bien se voir transformée et/ou étendue;

**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 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)) :
- Dans son avis reproduit ci-avant, la CRMS juge que le projet a peu d'impact sur les vues vers et depuis le bien classé.
- Cependant, par son volume, sa typologie dérogatoire qui en accentue le caractère moderniste à outrance, la maison projetée ne s'accorde pas aux objectifs de cohérence de bâti qui constituent les objectifs des

réglementations tout en tolérant une diversité (plan particulier d'affectation du sol et permis de lotir) en vigueur;

- Cet aspect est d'autant plus dommage que le bien fait face aux jardins du Musée Van Buuren et se situe à l'amorce de la perspective de la lisière du parc Brugmann;
- L'intégration de cette maison, dans la typologie et l'architecture proposées, peut cependant être améliorée moyennant le respect des conditions suivantes, en modifiant son implantation et son niveau de référence, en se souciant davantage du respect du relief du sol et des zones de retrait latéral (4 mètres) non aedificandi;

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

- présenter un rapport complet concernant la maison à démolir et le réemploi des matériaux de déconstruction;
- réduire le gabarit de la construction en supprimant le dernier niveau couvert par la toiture plate ou opter pour un niveau sous toiture à versants et limitant les vues vers l'environnement bâti et le site classé;
- prévoir une construction moins profonde et inscrite plus en retrait par rapport à l'alignement de l'avenue de sorte à améliorer l'accès au parking et à abaisser le niveau du rez-de-chaussée au niveau du terrain naturel;
- inscrire les terrasses dans l'emprise de la zone de bâtisse prévue par le PPAS et le Permis de Lotir, et - supprimer leurs retours latéraux aux étages;
- inscrire le sous-sol dans la zone de bâtisse;
- ne pas modifier le relief du sol en façade latérale pour limiter le gabarit au prescrit;
- fournir un plan paysager;

Considérant que ces modifications sont telles que l'article 191 §5 du CoBAT est d'application et que la procédure doit être reprise au stade des Mesures Particulières de Publicité;

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;

**Avis FAVORABLE** unanime et conditionnel en présence du représentant de Urban.brussels-Direction de l'Urbanisme aux conditions émises ci-dessus et reprise de la procédure aux mesures particulières de publicité. »;

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

- Vu l'avis du Service Technique de la Voirie sollicité en date du 15/10/2021 et sera rendu en cours de procédure;
- Vu l'avis de la CRMS sollicité en date du 15/10/2021, et émis en date du 15/12/2021 ;
- Vu l'avis de Vivaqua sollicité en date du 15/10/2021, et émis le 28/10/2021;

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

- présenter un rapport complet concernant la maison à démolir et le réemploi des matériaux de déconstruction;
- réduire le gabarit de la construction en supprimant le dernier niveau couvert par la toiture plate ou opter pour un niveau sous toiture à versants et limitant les vues vers l'environnement bâti et le site classé;
- prévoir une construction moins profonde et inscrite plus en retrait par rapport à l'alignement de l'avenue de sorte à améliorer l'accès au parking et à abaisser le niveau du rez-de-chaussée au niveau du terrain naturel;
- inscrire les terrasses dans l'emprise de la zone de bâtisse prévue par le PPAS et le Permis de Lotir, et - supprimer leurs retours latéraux aux étages;
- inscrire le sous-sol dans la zone de bâtisse;
- ne pas modifier le relief du sol en façade latérale pour limiter le gabarit au prescrit;
- fournir un plan paysager;

**Considérant que la demande telle qu'introduite a été modifiée (indice A du 02/05/2022) d'initiative par le demandeur en application de l'article 126/1 du CoBAT par le dépôt de documents modifiés en date du 06/05/2022 :**

- Présenter un rapport complet concernant la maison à démolir et le réemploi des matériaux de déconstruction :
  - Les demandeurs de permis ont bien compris le souci des autorités régionales et communales de limiter, autant que faire se peut, les démolitions d'immeubles, ceci afin d'atteindre un meilleur bilan carbone et de favoriser l'économie circulaire;
  - C'est la raison pour laquelle, afin de répondre à la recommandation faite par la Commission de concertation, ils se sont tournés vers un organisme spécialisé dans la matière des déconstructions d'immeubles. Ce dernier a donc procédé à une étude du bâti existant afin d'en déceler le potentiel de reconversion/transformation, le tout dans la perspective d'un projet d'habitat unifamilial de qualité, performant et durable;
  - Cette étude, réalisée par la société D-MOLITION, accompagnée d'un rapport de plan de suivi de démolition de la société ABESIM, est jointe en annexe au dossier modificatif;
  - Les experts y développent tous les enjeux et aspects relatifs à la démolition de la construction existante :
    - Les causes qui amènent au choix d'une démolition et d'une nouvelle construction,
    - L'option choisie de déconstruction,
    - Les filières de recyclage et de récupération des matériaux,
    - L'étude environnementale et écologique liée à cette procédure,
    - L'économie circulaire,
    - Etc...;
  - Cette étude permet de comprendre les raisons qui justifient une démolition du bâtiment existant et contiennent également des propositions permettant, plutôt que de le démolir brutalement, de le déconstruire et de réutiliser, au mieux, les matériaux présents sur le site;
  - Cette approche va donc dans le sens des priorités affichées par la Région en termes de développement durable;
  - L'immeuble ne présente pas de caractère patrimonial particulier et aucune législation ne peut s'opposer à la démolition d'un immeuble ne faisant pas l'objet d'une mesure de protection ;
- Réduire le gabarit de la construction en supprimant le dernier niveau couvert par la toiture plate ou opter pour un niveau sous toiture à versants et limitant les vues vers l'environnement bâti et le site classé :
  - Cette demande était dictée par le souci de diminuer l'impact du projet, non seulement vers les voisins immédiats, situés de part et d'autre du projet, mais aussi vers le musée Alice et David VAN BUUREN, dont la partie arrière du jardin fait face à la partie avant de la propriété des demandeurs;
  - Les demandeurs ont opté pour un niveau sous toiture à deux versants, avec deux pignons latéraux et une partie supérieure plate. Les terrasses sont intégrées à l'emprise de cette toiture;
  - A cet égard, la commission de concertation avait sollicité l'avis de la Commission royale des monuments et sites, laquelle a donné un avis favorable au projet, considérant que les ouvertures créées, notamment au dernier niveau, vers le bien classé n'étaient pas de nature à venir perturber ce dernier; Nonobstant cela, les demandeurs ont fait le choix de ne pas maintenir d'ouvertures dirigées vers ce bien et ont opté pour un aménagement à versants du niveau de toiture, avec une limitation des vues latérales chez les voisins;
  - La condition de l'avis de la commission de concertation est donc strictement suivie;
  - Ce choix ayant cependant une répercussion sur l'esthétique globale du projet, même si ses fondamentaux demeurent conservés, les demandeurs considèrent, dans le cadre d'une approche prudente, que cette adaptation de leur projet dépasse les limites d'une modification pouvant être qualifiées d'accessoire », au sens de l'article 126/1 du CoBAT. Cependant le matériau de toiture proposé (zinc) n'est pas conforme au prescrit du permis de lotir et il s'indique dès lors de s'y conformer car la dérogation n'a pas été sollicitée;
  - La hauteur du gabarit proposée est calculée à partir du niveau naturel du terrain existant à l'axe médian de la façade implantée en zone constructible ;
- Prévoir une construction moins profonde et inscrite plus en retrait par rapport à l'alignement de l'avenue de sorte à améliorer l'accès au parking et à abaisser le niveau du rez-de-chaussée au niveau du terrain naturel :
  - Il s'agit là, en réalité, d'une double condition;

- *La première, consistant à réduire la profondeur de la construction, était guidée par un objectif précis, étant de placer le futur bâtiment plus en retrait par rapport à l'alignement et ce en vue d'améliorer la configuration de la rampe de parking et d'en adoucir la pente;*
- *Les demandeurs ont opéré une réflexion qui les a conduits à retenir une autre solution permettant d'atteindre cet objectif tout en conservant la profondeur de la construction : en effet, dans sa version modifiée, et ce moyennant un recul d'un mètre du volume situé au-dessus de la porte de garage, ceci impliquant un réaménagement des pièces de vie du rez-de-chaussée, sous la forme d'une légère rehausse ponctuelle de la partie gauche de celui-ci, à hauteur du salon. Cette adaptation permet de rendre plus confortable l'accès au parking;*
- *Notons, à cet égard, que le permis de lotir - non périmé - qui couvre le bien a pris soin de définir une zone de bâtisse d'une profondeur de 15 mètres, laquelle est strictement respectée par le projet, sauf en ce qui concerne la profondeur du sous-sol;*
- *La seconde condition, étant d'abaisser le niveau du rez-de-chaussée à celui du terrain naturel, a été intégralement respectée puisque l'ensemble du bâtiment a été descendu de 60 cm, ceci ayant pour effet de réduire la hauteur du bâtiment telle qu'elle sera perçue depuis les espaces entourant le site et d'en assurer une meilleure intégration dans son cadre bâti environnant;*
- *Inscrire les terrasses dans l'emprise de la zone de bâtisse prévue par le PPAS et le permis de Lotir, et supprimer leurs retours latéraux aux étages :*
  - *Ces deux conditions ont été strictement respectées, de sorte que le risque de vues intrusives vers les propriétés voisines a été conjuré;*
- *Ne pas modifier le relief du sol en façade latérale gauche pour limiter le gabarit au prescrit :*
  - *Cette condition a été également pleinement suivie. Le terrain naturel a été respecté dans le nouveau projet par rapport à l'ancien qui prévoyait une grande baie au sous-sol par la mise en œuvre d'un mur de soutènement, à présent abandonné;*
- *Fournir un plan paysager :*
  - *Conformément à la demande faite par la commission de concertation, les demandeurs ont complété le plan d'implantation, en y intégrant la liste des arbres existants. Une étude sobre des abords en partie avant a été réalisée. Il est important de noter qu'aucune intervention n'est prévue dans la zone de protection d'arbres en partie arrière;*
- *Inscrire le sous-sol dans la zone de bâtisse :*
  - *A l'inverse des conditions précédentes, qui ont toutes, d'une manière ou d'une autre, été prises en considération, cette dernière condition ne peut être suivie;*
  - *La présence d'un sous-sol plus étendu que la bâtisse hors sol permettra d'assurer une meilleure habitabilité des lieux, notamment par l'aménagement d'espaces de jeu et de détente;*
- *Il est important de noter, une fois encore, qu'aucune intervention n'est prévue dans la zone de protection d'arbres en partie arrière, et que dès lors la zone de parc du PRAS est respectée;*
- *Le projet se conforme également au prescrit du permis de lotir en matière de superficie bâtie. En effet, à la lecture cumulée de l'article A (densité) qui prévoit un maximum de 4 logements par villa pour le lot 5, et l'article B (implantation) qui prévoit une surface bâtie maximale de 225 m<sup>2</sup>, on peut en déduire que cette surface correspond à l'occupation au sol car il serait inenvisageable d'aménager 4 logements sur une superficie de 225 m<sup>2</sup> ;*
- *En conclusion, suite aux différentes modifications apportées au projet, celui-ci ne déroge plus qu'à un seul article du permis de lotir n°303, à savoir l'article F « zone de recul » : rampe d'accès garage (pente excède 4% sur les 5 premiers mètres), cette dérogation étant acceptable, compte tenu de la configuration des lieux, étant donné la présence d'une zone de recul importante qui sépare l'entrée du garage du trottoir à rue, et que le projet a été abaissé afin de mieux s'intégrer au cadre bâti;*

*Les modifications proposées permettent de réduire très fortement le nombre de dérogations et d'opter pour un projet plus sobre et plus en adéquation avec le contexte bâti. Plus en respect des constructions voisines également;*

*La déconstruction de la maison existante est justifiée par les études réalisées et se fera dans le respect des conseils et recommandations de ces experts, en suivant une économie circulaire ;*

*Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :*

- *de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que la déconstruction et la reconstruction de la maison unifamiliale peuvent s'envisager dans une certaine mesure;*
- *de ne pas être accessoires en ce que le projet modifié s'écarte sensiblement de la demande initiale;*
- *de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les conditions de modifications émises par la Commission de Concertation sont en partie rencontrées;*

- de supprimer des dérogations de la demande telle qu'introduite en ce que le projet s'inscrit davantage dans le respect du prescrit du PPAS et du Permis de Lotir;

Que ces modifications sont en conséquence telles que l'article 126/1 §6 du CoBAT est d'application et que la procédure a dû être reprise à la phase de l'organisation des Mesures Particulières de Publicité;

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

- En ce qui concerne l'application de l'article 126§11 du CoBAT - Dérogation à un permis de lotir :
  - art. F : zone de recul - rampe d'accès au garage :
    - la profondeur de la zone de recul engendre cette dérogation compensée par une meilleure implantation de la maison et un aménagement paysager de la zone de recul conséquent; cette dérogation est acceptable, compte tenu de la configuration des lieux, étant donné la présence d'une zone de recul importante qui sépare l'entrée du garage du trottoir à rue, et que le projet a été abaissé afin de mieux s'intégrer au cadre bâti ;
- En ce qui concerne l'application de l'article 126§11 du CoBAT - Dérogation à un PPAS :
  - le sous-sol déborde de la zone de bâtisse en s'écartant de la zone de protection d'arbres, permettant des aménagements intérieurs performants, et prévoyant que la dalle de sol sera recouverte de 60cm de terre de sorte à préserver les aménagements paysagers aux abords de la maison, ce qui s'inscrit dans les prescriptions propres à la zone de cours et jardin. Considérant que le projet s'avère donc conforme tant au permis de lotir qu'à la prescription n°5 du PPAS, la dérogation n'a plus lieu d'être.
  - Tant la demande initiale que le projet modifié ne semblent pas répondre aux objectifs du Règlement Communal d'Urbanisme relatif à la gestion des eaux de pluie ;

**Avis FAVORABLE aux conditions suivantes :**

- prévoir un matériau de toiture autre que le zinc et conforme au prescrit du permis de lotir ;
- se conformer au RCU relatif à la gestion des eaux de pluie.

Les plans modifiés répondant aux conditions susmentionnées doivent être soumis à l'approbation du Collège des Bourgmestre et Echevins avant la délivrance du permis d'urbanisme.

La dérogation à l'article F – Zone de recul – rampe d'accès au garage du permis de lotir n°303 est accordée pour les motifs évoqués ci-dessus.

Références du dossier : 16/DER/1788420.

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

22/09/2022 : 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 ;

14/10/2022 : dépôt de plans modifiés en application de l'article 126/1, §5 du CoBAT ;

07/11/2022 : accusé de réception complet de la demande modifiée, attestation de sa complétude et reprise de la procédure au stade de la présentation du projet amendé au Collège des Bourgmestre et Echevins ;

**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 15/10/2021 et émis le 15/09/2022 – pas de conditions de modifications;

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

- l'avis de la CRMS sollicité en date du 15/10/2021, et émis en date du 15/12/2021 :

La CRMS juge que le projet a peu d'impact sur les vues vers et depuis le bien classé.

Elle estime cependant que la note relative à la justification de la démolition ne comporte aucun élément probant démontrant l'impossibilité de maintenir et rénover la maison existante, ni aucune évaluation de l'impact environnemental d'une opération de démolition et reconstruction (la maison date de 1988).

Or, pour la CRMS, Stimuler des rénovations à long terme, efficaces financièrement et d'un point de vue énergétique et environnemental, peut s'inscrire dans une approche intégrée incluant les potentialités du bâti existant et de ses spécificités intrinsèques (typologiques, architecturales, techniques et constructives, cycles de vie des matériaux versus coûts de production neuve...) (extrait du memorandum de la CRMS [https://crms.brussels/sites/default/files/2021-09/Memorandum\\_2019\\_FR.pdf](https://crms.brussels/sites/default/files/2021-09/Memorandum_2019_FR.pdf)). La démolition semble ici justifiée par la seule incompatibilité avec le programme que souhaite développer le demandeur et le souhait d'une architecture plus contemporaine.

D'un point de vue général, la CRMS profite du présent dossier pour partager sa position par rapport à l'arrêt du Conseil d'Etat n° 245.444 du 16 septembre 2019 invoqué dans plusieurs dossiers pour contrer

une interdiction de principe de démolir au motif qu'un acte réglementaire ne peut interdire de manière générale la démolition d'un immeuble et que seul le classement de celui-ci pourrait entraîner une telle interdiction. La CRMS s'interroge sur un tel arrêt, qui semble privilégier un principe d'indépendance totale des polices administratives que sont l'urbanisme et l'aménagement du territoire, d'une part, et la protection du patrimoine d'autre part, alors que depuis 2002, et plus encore depuis la dernière réforme du CoBAT, le souci du législateur bruxellois fut, au contraire, de bâtir des liens toujours plus étroits entre ces deux polices. La CRMS ne peut soutenir que seul un classement serait de nature à interdire la démolition d'un immeuble. En effet, une telle position heurte le principe essentiel en droit de l'urbanisme selon lequel l'autorité délivrante dispose d'un pouvoir d'appréciation dans le cadre de l'instruction d'une demande de permis, acte individuel et non réglementaire. Les enjeux de durabilité peuvent, au même titre que le souhait de tirer profit des caractéristiques du bâti existant (même non classé) – notamment en terme environnemental, participer à l'appréciation de l'autorité délivrante;

- l'avis de Vivaqua sollicité en date du 15/10/2021, et émis le 28/10/2021;

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

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

- La maison d'habitation unifamiliale sur laquelle porte la demande est implantée en retrait par rapport à l'alignement et en ordre ouvert, le long de l'avenue Adolphe Dupuich, non loin du croisement formé avec l'avenue Leo Errera à l'Est;
- Dans ce quartier, les maisons sont pour la plupart constituées de volumes bas et couverts de toitures à versants;
- L'arrière de la parcelle est densément boisé (zone de protection d'arbres);
- Le bien faisant l'objet de la demande est situé face au site classé du Musée David et Alice Van Buuren et est situé dans sa zone de protection;
- L'immeuble n°3 sur lequel porte la demande est une construction datant de la fin des années 1980. Elle présente un gabarit R + 1 + Toiture à 2 versants implantée parallèlement à l'axe de la voirie et relativement en retrait (10 mètres) par rapport à celle-ci;
- La parcelle voisine de gauche est également bâtie par une construction de gabarit R+1+Toiture à versants, et revenant en partie vers l'avenue. L'arrière de cette parcelle est bâti par une piscine implantée dans la zone de protection d'arbres;
- La parcelle voisine de droite est bâtie plus en retrait face à l'avenue Leo Errera;
- Les limites séparatives entre parcelles sont aménagées de manière paysagère;

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

- Démolir la maison existante et reconstruire une habitation unifamiliale de gabarit R + 1 + étage en recul et couverte par des toitures plates;

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

- La nouvelle construction propose une architecture contemporaine et épurée;
- Elle développe un jeu de volumes simples, s'articulant sur différents plans, créant des jeux d'ombres et de lumière de manière à atténuer son volume général, qui se rétrécit à chaque niveau;
- L'architecture se veut volontairement plus fermée côté avant que côté jardin où la façade s'ouvre entièrement, avec un jeu de balcons, sur le jardin et la zone de protection d'arbres qui lui fait face;
- La maison profite du dénivelé existant de l'avenue, d'une part pour accueillir l'entrée principale du côté haut et l'accès au garage du côté bas, d'autre part pour amener de la lumière naturelle au sous-sol en profitant de cette différence de niveaux. Le rez-de-chaussée n'étant pas au niveau du terrain, le volume de la maison est plus important que les deux constructions voisines;
- En ce qui concerne les matériaux, les façades (y compris les balcons) seront en pierre naturelle de ton gris/beige, excepté la zone de soubassement du garage et la zone d'entrée qui elles seront en aluminium de teinte gris moyen. Les châssis seront en acier thermolaqué (gris moyen) à coupure thermique. Les garde-corps seront en verre, et les terrasses en pierre ou en bois;
- Les abords seront pourvus de pavés en pierre naturelle ou de klinkers. Les toitures plates seront de type verte intensive et/ou expansive;

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

- en matière de programme :
  - le projet propose la reconstruction d'une vaste maison unifamiliale;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - le projet s'implante dans la zone de bâtisse prévue par le PPAS (profondeur de la zone de recul ramené à 5 mètres) et le Permis de lotir, et, de ce fait s'avance vers l'avenue comparativement à la situation existante;

- le projet propose une construction de gabarit R + 1 + étage en recul, et couverte par des toitures plates alors que l'ensemble du bâti environnant proche est composé de constructions couvertes par des toitures à versants, dont notamment le site classé;
- la façade avant présente une hauteur de 7,25 mètres, ce qui est conforme au PPAS (qui prescrit un maximum de 7,50 mètres mesuré dans l'axe de la façade). Vu la pente de la voirie, la façade sud-ouest est plus haute;
- le relief du terrain est creusé en façade latérale de gauche (Sud-Ouest) pour éclairer le sous-sol, ce qui ajoute un étage à la façade pour aboutir à une hauteur de façade de 9,81 mètres et constituer une dérogation à la hauteur;
- le niveau du rez-de-chaussée est plus haut que le niveau de l'avenue et plus haut que le niveau naturel du terrain, ce qui augmente l'importance du volume apparent;
- l'étage en recul est par contre peu en recul par rapport à la façade avant et les plans ne renseignent pas s'il est intégré dans le gabarit de toiture à versants, en coupe longitudinale;
- en coupe transversale, l'étage en recul est par contre compris dans le gabarit d'une toiture à versants;
- la cour anglaise, les terrasses et les toitures débordent de la zone de bâtisse. Au même titre, la terrasse arrière, surélevée, ne s'inscrit pas dans le périmètre de construction prévu. Ces interventions augmentent la promiscuité entre le projet et les constructions voisines et ne sont pas justifiées. Le gabarit général s'en voit également accentué;
- le sous-sol sort de la zone de bâtisse et n'est pas recouvert de terre arable;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - la demande conserve l'intégrité de la zone de protection d'arbres arrière et propose un aménagement paysager de la zone de recul, laquelle sera clôturée par une haie et deux portails, sans beaucoup de précisions;
  - la demande ne présente pas le plan paysager requis par l'article 5.0 du plan particulier d'affectation du sol (échelle minimum : 1/200). qui doit renseigner les courbes de niveaux, les modifications du relief, les constructions existantes et projetées, l'implantation des arbres, leur essence, leur dimension (circonférence du tronc prise à 1m du sol), leur diamètre de projection de la couronne au sol, ceux à maintenir et ceux à abattre, ainsi que les plantations à réaliser;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - le projet prévoit l'aménagement d'un garage souterrain d'une capacité de 2 voitures et 4 vélos;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'épuration :
  - le projet semble se conformer au prescrit du Règlement Communal d'urbanisme en matière de gestion des eaux de pluie mais le projet ne prévoit pas de dispositif de ré-infiltration des eaux de pluie sur le terrain, ce qui doit être prioritaire;
- en matière d'aspects patrimoniaux :
  - la maison existante est une construction datant de la fin des années 1980. En soi, elle ne revêt pas d'un caractère patrimonial particulier;
  - la demande est peu étayée quant aux fondements de la nécessité de démolition de cette maison dont la construction est relativement récente;
  - le projet de reconstruction présente de nombreuses dérogations au PPAS et au Permis de Lotir;

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

- En ce qui concerne l'application de l'article 126§11 du CoBAT - Dérogation à un permis de lotir :
  - art. E : toitures plates :
    - le projet propose une construction couverte par des toitures plates, ce qui engendre une volumétrie relativement imposante au regard du contexte urbanistique, mais toutefois en accord avec la typologie proposée;
    - le gabarit proposé est encore accentué de par le positionnement du niveau du rez-de-chaussée surélevé;
  - art. F : zone de recul - rampe d'accès au garage :
    - la faible profondeur de la zone de recul engendre cette dérogation non justifiée (14% de pente) notamment du fait que le projet opte pour une nouvelle construction pouvant s'y conformer;
- En ce qui concerne l'application de l'article 126§11 du CoBAT - Dérogation à un PPAS :

- le projet propose une construction couverte par des toitures plates, ce qui engendre une volumétrie relativement imposante au regard du contexte urbanistique, mais toutefois en accord avec la typologie proposée;
- le gabarit proposé est encore accentué par le positionnement du niveau du rez-de-chaussée surélevé;
- les terrasses débordent de la zone de bâtisse, ce qui ne peut s'envisager;
- le sous-sol déborde de la zone de bâtisse en se rapprochant de la zone de protection d'arbres, ce qui peut être évité;
- vu la modification du relief du sol pour créer une porte fenêtre au sous-sol, la façade latérale de droite (SO) présente une hauteur de 3 niveaux, soit 9,81 mètres de haut, ce qui constitue une dérogation importante dans le cadre de parcelles accueillant des maisons isolées avec des zones latérales de faible ampleur et occasionne la création d'une cour anglaise (construction) en zone de retrait latéral;
- En ce qui concerne l'application de la prescription générale 0.12 du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) :
  - le plan particulier d'affectation du sol et le permis de lotir régissent les affectations et les modalités d'élaboration des projets;
  - le projet opte pour la démolition d'une maison unifamiliale récente en vue de reconstruire une maison d'habitation plus spacieuse et présentant de belles qualités d'habitabilité. En ce sens, les objectifs de la prescription générale 0.12 du PRAS sont rencontrés;
  - Toutefois, les arguments justifiant cette démolition sont faibles, peu convainquant et cette maison pourrait tout aussi bien se voir transformée et/ou étendue;

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

- En ce qui concerne 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)) :
  - Dans son avis reproduit ci-avant, la CRMS juge que le projet a peu d'impact sur les vues vers et depuis le bien classé.
  - Cependant, par son volume, sa typologie dérogatoire qui en accentue le caractère moderniste à outrance, la maison projetée ne s'accorde pas aux objectifs de cohérence de bâti qui constituent les objectifs des réglementations tout en tolérant une diversité (plan particulier d'affectation du sol et permis de lotir) en vigueur;
  - Cet aspect est d'autant plus dommage que le bien fait face aux jardins du Musée Van Buuren et se situe à l'amorce de la perspective de la lisière du parc Brugmann;
  - L'intégration de cette maison, dans la typologie et l'architecture proposées, peut cependant être améliorée moyennant le respect des conditions suivantes, en modifiant son implantation et son niveau de référence, en se souciant davantage du respect du relief du sol et des zones de retrait latéral (4 mètres) non aedificandi;

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

- présenter un rapport complet concernant la maison à démolir et le réemploi des matériaux de déconstruction;
- réduire le gabarit de la construction en supprimant le dernier niveau couvert par la toiture plate ou opter pour un niveau sous toiture à versants et limitant les vues vers l'environnement bâti et le site classé;
- prévoir une construction moins profonde et inscrite plus en retrait par rapport à l'alignement de l'avenue de sorte à améliorer l'accès au parking et à abaisser le niveau du rez-de-chaussée au niveau du terrain naturel;
- inscrire les terrasses dans l'emprise de la zone de bâtisse prévue par le PPAS et le Permis de Lotir, et - supprimer leurs retours latéraux aux étages;
- inscrire le sous-sol dans la zone de bâtisse;
- ne pas modifier le relief du sol en façade latérale pour limiter le gabarit au prescrit;
- fournir un plan paysager;

**Considérant que ces modifications étaient telles que l'article 191 §5 du CoBAT était d'application et que la procédure devait être reprise au stade des Mesures Particulières de Publicité;**



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

- Vu l'avis du Service Technique de la Voirie sollicité en date du 15/10/2021 et sera rendu en cours de procédure;
- Vu l'avis de la CRMS sollicité en date du 15/10/2021, et émis en date du 15/12/2021 :
- Vu l'avis de Vivaqua sollicité en date du 15/10/2021, et émis le 28/10/2021;

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

- présenter un rapport complet concernant la maison à démolir et le réemploi des matériaux de déconstruction;
- réduire le gabarit de la construction en supprimant le dernier niveau couvert par la toiture plate ou opter pour un niveau sous toiture à versants et limitant les vues vers l'environnement bâti et le site classé;
- prévoir une construction moins profonde et inscrite plus en retrait par rapport à l'alignement de l'avenue de sorte à améliorer l'accès au parking et à abaisser le niveau du rez-de-chaussée au niveau du terrain naturel;
- inscrire les terrasses dans l'emprise de la zone de bâtisse prévue par le PPAS et le Permis de Lotir, et - supprimer leurs retours latéraux aux étages;
- inscrire le sous-sol dans la zone de bâtisse;
- ne pas modifier le relief du sol en façade latérale pour limiter le gabarit au prescrit;
- fournir un plan paysager;

**Considérant que la demande telle qu'introduite a été modifiée (indice A du 02/05/2022) d'initiative par le demandeur en application de l'article 126/1 du CoBAT par le dépôt de documents modifiés en date du 06/05/2022 :**

- Présenter un rapport complet concernant la maison à démolir et le réemploi des matériaux de déconstruction :
  - Les demandeurs de permis ont bien compris le souci des autorités régionales et communales de limiter, autant que faire se peut, les démolitions d'immeubles, ceci afin d'atteindre un meilleur bilan carbone et de favoriser l'économie circulaire;
  - C'est la raison pour laquelle, afin de répondre à la recommandation faite par la Commission de concertation, ils se sont tournés vers un organisme spécialisé dans la matière des déconstructions d'immeubles. Ce dernier a donc procédé à une étude du bâti existant afin d'en déceler le potentiel de reconversion/transformation, le tout dans la perspective d'un projet d'habitat unifamilial de qualité, performant et durable;
  - Cette étude, réalisée par la société D-MOLITION, accompagnée d'un rapport de plan de suivi de démolition de la société ABESIM, est jointe en annexe au dossier modificatif;
  - Les experts y développent tous les enjeux et aspects relatifs à la démolition de la construction existante :
    - Les causes qui amènent au choix d'une démolition et d'une nouvelle construction,
    - L'option choisie de déconstruction,
    - Les filières de recyclage et de récupération des matériaux,
    - L'étude environnementale et écologique liée à cette procédure,
    - L'économie circulaire,
    - Etc...;
  - Cette étude permet de comprendre les raisons qui justifient une démolition du bâtiment existant et contiennent également des propositions permettant, plutôt que de le démolir brutalement, de le déconstruire et de réutiliser, au mieux, les matériaux présents sur le site;
  - Cette approche va donc dans le sens des priorités affichées par la Région en termes de développement durable;
  - L'immeuble ne présente pas de caractère patrimonial particulier et aucune législation ne peut s'opposer à la démolition d'un immeuble ne faisant pas l'objet d'une mesure de protection ;
- Réduire le gabarit de la construction en supprimant le dernier niveau couvert par la toiture plate ou opter pour un niveau sous toiture à versants et limitant les vues vers l'environnement bâti et le site classé :
  - Cette demande était dictée par le souci de diminuer l'impact du projet, non seulement vers les voisins immédiats, situés de part et d'autre du projet, mais aussi vers le musée Alice et David VAN BUUREN, dont la partie arrière du jardin fait face à la partie avant de la propriété des demandeurs;

- *Les demandeurs ont opté pour un niveau sous toiture à deux versants, avec deux pignons latéraux et une partie supérieure plate. Les terrasses sont intégrées à l'emprise de cette toiture;*
- *A cet égard, la commission de concertation avait sollicité l'avis de la Commission royale des monuments et sites, laquelle a donné un avis favorable au projet, considérant que les ouvertures créées, notamment au dernier niveau, vers le bien classé n'étaient pas de nature à venir perturber ce dernier; Nonobstant cela, les demandeurs ont fait le choix de ne pas maintenir d'ouvertures dirigées vers ce bien et ont opté pour un aménagement à versants du niveau de toiture, avec une limitation des vues latérales chez les voisins;*
- *La condition de l'avis de la commission de concertation est donc strictement suivie;*
- *Ce choix ayant cependant une répercussion sur l'esthétique globale du projet, même si ses fondamentaux demeurent conservés, les demandeurs considèrent, dans le cadre d'une approche prudente, que cette adaptation de leur projet dépasse les limites d'une modification pouvant être qualifiées d'accessoire », au sens de l'article 126/1 du CoBAT. Cependant le matériau de toiture proposé (zinc) n'est pas conforme au prescrit du permis de lotir et il s'indique dès lors de s'y conformer car la dérogation n'a pas été sollicitée;*
- *La hauteur du gabarit proposée est calculée à partir du niveau naturel du terrain existant à l'axe médian de la façade implantée en zone constructible ;*
- *Prévoir une construction moins profonde et inscrite plus en retrait par rapport à l'alignement de l'avenue de sorte à améliorer l'accès au parking et à abaisser le niveau du rez-de-chaussée au niveau du terrain naturel :*
  - *Il s'agit là, en réalité, d'une double condition;*
  - *La première, consistant à réduire la profondeur de la construction, était guidée par un objectif précis, étant de placer le futur bâtiment plus en retrait par rapport à l'alignement et ce en vue d'améliorer la configuration de la rampe de parking et d'en adoucir la pente;*
  - *Les demandeurs ont opéré une réflexion qui les a conduits à retenir une autre solution permettant d'atteindre cet objectif tout en conservant la profondeur de la construction : en effet, dans sa version modifiée, et ce moyennant un recul d'un mètre du volume situé au-dessus de la porte de garage, ceci impliquant un réaménagement des pièces de vie du rez-de-chaussée, sous la forme d'une légère rehausse ponctuelle de la partie gauche de celui-ci, à hauteur du salon. Cette adaptation permet de rendre plus confortable l'accès au parking;*
  - *Notons, à cet égard, que le permis de lotir - non périmé - qui couvre le bien a pris soin de définir une zone de bâtisse d'une profondeur de 15 mètres, laquelle est strictement respectée par le projet, sauf en ce qui concerne la profondeur du sous-sol;*
  - *La seconde condition, étant d'abaisser le niveau du rez-de-chaussée à celui du terrain naturel, a été intégralement respectée puisque l'ensemble du bâtiment a été descendu de 60 cm, ceci ayant pour effet de réduire la hauteur du bâtiment telle qu'elle sera perçue depuis les espaces entourant le site et d'en assurer une meilleure intégration dans son cadre bâti environnant;*
- *Inscrire les terrasses dans l'emprise de la zone de bâtisse prévue par le PPAS et le permis de Lotir, et supprimer leurs retours latéraux aux étages :*
  - *Ces deux conditions ont été strictement respectées, de sorte que le risque de vues intrusives vers les propriétés voisines a été conjuré;*
- *Ne pas modifier le relief du sol en façade latérale gauche pour limiter le gabarit au prescrit :*
  - *Cette condition a été également pleinement suivie. Le terrain naturel a été respecté dans le nouveau projet par rapport à l'ancien qui prévoyait une grande baie au sous-sol par la mise en œuvre d'un mur de soutènement, à présent abandonné;*
- *Fournir un plan paysager :*
  - *Conformément à la demande faite par la commission de concertation, les demandeurs ont complété le plan d'implantation, en y intégrant la liste des arbres existants. Une étude sobre des abords en partie avant a été réalisée. Il est important de noter qu'aucune intervention n'est prévue dans la zone de protection d'arbres en partie arrière;*
- *Inscrire le sous-sol dans la zone de bâtisse :*
  - *A l'inverse des conditions précédentes, qui ont toutes, d'une manière ou d'une autre, été prises en considération, cette dernière condition ne peut être suivie;*
  - *La présence d'un sous-sol plus étendu que la bâtisse hors sol permettra d'assurer une meilleure habitabilité des lieux, notamment par l'aménagement d'espaces de jeu et de détente;*
- *Il est important de noter, une fois encore, qu'aucune intervention n'est prévue dans la zone de protection d'arbres en partie arrière, et que dès lors la zone de parc du PRAS est respectée;*

- Le projet se conforme également au prescrit du permis de lotir en matière de superficie bâtie. En effet, à la lecture cumulée de l'article A (densité) qui prévoit un maximum de 4 logements par villa pour le lot 5, et l'article B (implantation) qui prévoit une surface bâtie maximale de 225 m<sup>2</sup>, on peut en déduire que cette surface correspond à l'occupation au sol car il serait inenvisageable d'aménager 4 logements sur une superficie de 225 m<sup>2</sup> ;

En conclusion, suite aux différentes modifications apportées au projet, celui-ci ne déroge plus qu'à un seul article du permis de lotir n°303, à savoir l'article F « zone de recul » : rampe d'accès garage (pente excède 4% sur les 5 premiers mètres), cette dérogation étant acceptable, compte tenu de la configuration des lieux, étant donné la présence d'une zone de recul importante qui sépare l'entrée du garage du trottoir à rue, et que le projet a été abaissé afin de mieux s'intégrer au cadre bâti;

Les modifications proposées permettent de réduire très fortement le nombre de dérogations et d'opter pour un projet plus sobre et plus en adéquation avec le contexte bâti. Plus en respect des constructions voisines également;

La déconstruction de la maison existante est justifiée par les études réalisées et se fera dans le respect des conseils et recommandations de ces experts, en suivant une économie circulaire ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que la déconstruction et la reconstruction de la maison unifamiliale peuvent s'envisager dans une certaine mesure;
- de ne pas être accessoires en ce que le projet modifié s'écarte sensiblement de la demande initiale;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les conditions de modifications émises par la Commission de Concertation sont en partie rencontrées;
- de supprimer des dérogations de la demande telle qu'introduite en ce que le projet s'inscrit davantage dans le respect du prescrit du PPAS et du Permis de Lotir;

Que ces modifications sont en conséquence telles que l'article 126/1 §6 du CoBAT est d'application et que la procédure a dû être reprise à la phase de l'organisation des Mesures Particulières de Publicité;

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

- En ce qui concerne l'application de l'article 126§11 du CoBAT - Dérogation à un permis de lotir :
  - art. F : zone de recul - rampe d'accès au garage :
    - la profondeur de la zone de recul engendre cette dérogation compensée par une meilleure implantation de la maison et un aménagement paysager de la zone de recul conséquent; cette dérogation est acceptable, compte tenu de la configuration des lieux, étant donné la présence d'une zone de recul importante qui sépare l'entrée du garage du trottoir à rue, et que le projet a été abaissé afin de mieux s'intégrer au cadre bâti ;
- En ce qui concerne l'application de l'article 126§11 du CoBAT - Dérogation à un PPAS :
  - le sous-sol déborde de la zone de bâtisse en s'écartant de la zone de protection d'arbres, permettant des aménagements intérieurs performants, et prévoyant que la dalle de sol sera recouverte de 60cm de terre de sorte à préserver les aménagements paysagers aux abords de la maison, ce qui s'inscrit dans les prescriptions propres à la zone de cours et jardin. Considérant que le projet s'avère donc conforme tant au permis de lotir qu'à la prescription n°5 du PPAS, la dérogation n'a plus lieu d'être ;

Tant la demande initiale que le projet modifié ne semblaient pas répondre aux objectifs du Règlement Communal d'Urbanisme relatif à la gestion des eaux de pluie ;

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

- prévoir un matériau de toiture autre que le zinc et conforme au prescrit du permis de lotir ;
- se conformer au RCU relatif à la gestion des eaux de pluie ;

**Considérant que la demande telle qu'amendée a été modifiée (documents indicés B et datés du 14/10/2022) d'initiative par le demandeur en application de l'article 126/1 du CoBAT par le dépôt de documents modifiés:**

- le projet prévoit des tuiles engobées (l'engobe est un revêtement mince à base d'argile délayée (colorée ou non), appliqué sur une pièce céramique (tesson) pour modifier sa couleur naturelle, pour lui donner un aspect lisse ou pour obtenir une couche de base aux propriétés physico-chimiques spécifiques réagissant avec l'émail) de teinte grise, identique à teinte des façades;
- le projet répond aux dispositions émises par le Service Technique de la Voirie ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que la déconstruction de l'immeuble en vue d'y reconstruire une maison unifamiliale intégrée à son environnement pouvaient s'envisager dans une certaine mesure ;
- d'être accessoires en ce qu'elles ne concernent que les matériaux de la toiture ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite ;
- de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que le matériau de toiture se conformera au prescrit du Permis de Lotir ;

Que ces modifications sont en conséquence telles que l'article 126/1 §5 du CoBAT est d'application;

**Considérant que la demande modifiée (article 126/1 – documents indicés B et datés du 14/10/2022) répond, au terme de la procédure ci-avant décrite, au bon aménagement des lieux;**

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

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

- La présente demande de permis d'urbanisme porte sur la modification d'un projet autorisé par permis d'urbanisme délivré le 29 novembre 2022, sis avenue Adolphe Dupuich n°3 à 1180 Uccle. Le contexte général du projet ayant déjà été dressé dans le permis initial (référence 16-45953-2021), il n'est pas opportun de le redresser ;
- A ce jour, il faut toutefois souligner que la déconstruction de la maison existante a déjà été réalisée conformément au permis octroyé. En revanche, aucuns travaux relatifs au relief du sol n'ont été exécutés à ce jour (voir à ce propos le reportage photographique du chantier). En parallèle, les propriétaires ont lancé les études d'exécution, ce qui a engendré quelques modifications au projet initial ;
- Ces modifications nécessitent d'introduire une nouvelle demande de permis d'urbanisme modificatif et de mise en conformité. En effet, le permis n'a pas été entièrement mis en œuvre et les modifications ne portent pas sur des travaux déjà exécutés ;
- MODIFICATIONS PAR RAPPORT AU PERMIS DÉLIVRÉ :
  - Révision de la largeur de la terrasse dans le volume toiture ;
  - Révision des abords le long de la façade Sud-Ouest ;
  - Révision du niveau du sous-sol ;
  - Réalisation d'un plan paysager par l'architecte de jardin Piet Blanckaert engendrant une révision générale des abords du projet.
- Il s'agit de modifications de faible ampleur qui ne touchent ni à la superficie de plancher ni à l'emprise de la construction. Ces modifications sont motivées par un souhait de modifier l'impact de certaines parties du projet octroyé pour une meilleure intégration au cadre bâti et paysager environnant, d'améliorer la qualité des caves, et d'adapter les abords à l'étude paysagère réalisée ;
- Le projet tend à contrer les principaux moyens du recours au Conseil d'Etat :
  - moyen portant sur la question de l'application et de l'articulation de la législation sur cette parcelle : PPAS 2B, PPAS 2C et permis de lotir 303 ; le permis d'urbanisme déroge au permis de lotir 303 et au PPAS sans que certaines dérogations n'avaient pas été accordées;
  - moyen portant sur le fait que l'acte attaqué ne répondrait pas aux réclamations formulées lors de l'enquête publique;

**Considérant qu'au regard des différentes objections formulées au cours de l'enquête publique :**

- En ce qui concerne l'application de l'article 102/1 du CoBAT:  
Il apparaît qu'au moment du dépôt de la demande de permis d'urbanisme le 13/10/2023, les actes et travaux relatifs à la dalle du sous-sol n'avaient pas encore été entamés. Les travaux ayant été réalisés, il s'agit d'une demande de mise en conformité sur ce point;
- En ce qui concerne la hauteur/gabarit (prescription C du permis de lotir):  
Les modifications qui font l'objet de la présente demande de permis modificatif ne portent nullement sur la hauteur et/ou gabarit de la maison projetée. Il ne s'agit donc pas de mettre en cause ce qui a déjà été autorisé par le permis initial. Autrement dit, l'objet de la demande de permis modificatif n'a aucun impact sur la hauteur ou le gabarit de la construction autorisée par le permis d'urbanisme de base. Les plans de façades sont présentés sous d'autres axes de coupes, mais les niveaux de construction ne sont, eux, pas modifiés;
- En ce qui concerne la modification du relief du sol (prescription G du permis de lotir):  
Le fait que le permis de lotir « proscrit » toute modification sensible du relief du sol n'empêche absolument pas de solliciter une dérogation sur ce point;  
Le Fonctionnaire Délégué reste compétent pour délivrer toute dérogation à un permis de lotir, à l'exception de ses données essentielles. Le niveau du relief du sol n'en n'est pas une ici;

Au surplus, de nombreux textes réglementaires « interdisent » des actes et travaux sans pour autant priver le Fonctionnaire Délégué de la possibilité d'octroyer une dérogation à ces dispositions moyennant démonstration du bon aménagement des lieux. L'argument textuel des riverains semble donc sans fondement;

Contrairement à ce que les riverains évoquent, le projet n'induit pas de rehausse des terres. Au contraire, le projet modifié permet de respecter le relief du terrain naturel sans mur de soutènement, de sorte que la crainte d'un affaissement et/ou d'un écoulement des terres n'est pas fondée;

- En ce qui concerne les toitures (prescription E du permis de lotir):

Pour rappel, le permis de lotir impose une toiture à versants inclinés de 30 à 50°. Il n'est nullement imposé d'avoir une toiture à quatre versants, contrairement à ce que semblent soutenir les réclamants – aucun nombre minimal ou maximal n'étant imposé. Or, le projet comporte bien une toiture à deux versants (façade Sud-Ouest et Nord-Est).

Quant à la prescription F du PPAS 2B (qui impose une toiture « à versants inclinés de 30° minimum sur l'horizontale »), celle-ci n'est pas applicable puisque ce PPAS 2B a été remplacé par le PPAS 2C (dont la prescription E prévoit une inclinaison de 25° à 50°). En effet, lorsque l'auteur du permis de lotir renvoie aux dispositions d'un PPAS, sans autre précision, il ne fige pas les prescriptions du PPAS applicable aux lieux en bloquant la possibilité pour la Commune de les revoir mais, au contraire, il rend applicable des prescriptions planologiques qui sont susceptibles d'évoluer dans le temps en fonction des évolutions que connaîtra le PPAS ;

En tout état de cause, non seulement les réclamants considèrent, à tort, que cette disposition impose un toit à pente de 30° maximum, mais en outre, et surtout, si tel devait être le cas, alors cette disposition étant inconciliable avec le permis de lotir autorisant une inclinaison de 30 à 50°, elle ne trouverait pas davantage à s'appliquer ici eu égard à la primauté des permis de lotir sur les PPAS en cas de contrariété entre leurs prescriptions ;

La réduction de la terrasse en toiture à 3,60 cm avec zones de plantation permet de se conformer au PPAS 2C (limite à 4m) sur ce point, mais accentue évidemment l'emprise de la toiture plate dérogatoire de part et d'autre de cette terrasse ;

- En ce qui concerne l'abaissement du niveau des caves et le rapport P/S:

La modification en sous-sol permet plus de hauteur libre sous plafond et facilite l'accès aux caves (évite le conflit entre la porte et les marches de l'escalier). Il ne s'agit en aucun cas de réaliser des locaux habitables en sorte que la superficie de ces locaux situés en sous-sol ne doit pas être prise en compte dans le rapport P/S;

Par ailleurs, et pour rappel, comme indiqué dans le permis initial, la surface bâtie maximale imposée par le permis de lotir (235m<sup>2</sup>) ne peut être qu'interprétée comme correspondant à l'occupation au sol et non à la superficie de plancher. Il s'agit là d'une interprétation conforme au permis de lotir et à la volonté de ses auteurs, ce qui est également confirmé par le rapport au collège des bourgmestre et échevins proposant d'approuver le projet de permis de lotir au moment de sa conception;

- En ce qui concerne l'application de l'article 7 du RRU:

Cette disposition n'est pas applicable ici puisque l'implantation de la construction est réglée par le permis de lotir et le PPAS 2C. En tout état de cause, aucune modification ne porte sur l'implantation de la construction, de sorte que cette critique n'est pas recevable dans le cadre de la présente demande de permis modificatif;

- En ce qui concerne les toitures vertes

De même, aucune modification envisagée par la présente demande de permis modificatif ne porte sur les toitures vertes, de sorte que cette critique n'est ni recevable ni fondée;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de l'article 126§11 du CoBAT :
  - Dérogation au PPAS 2C :
    - Les terrasses en toiture sont autorisées par l'article **1.0.E** du PPAS 2C pour autant qu'elles soient parfaitement intégrées dans le volume de la toiture et que leur largeur n'excède pas les 2/3 de la largeur du versant avec une largeur de 4m. maximum par terrasse :
      - En l'espèce, la terrasse en toiture dispose d'une largeur de 7m et déroge, ce faisant, à l'article 1.0.E du PPAS 2C ;
      - Il est à noter que cette ouverture est requise pour assurer aux lieux un éclairage naturel suffisant ;

- Cette dérogation n'est pas acceptable dès lors que, d'une part, l'accès à la terrasse est limité à 4m de largeur par des plantations disposées à chacune des extrémités de la terrasse, ce qui engendre une dérogation à la forme de toiture qui avait été refusée lors de l'instruction du permis d'urbanisme initial ;
- Une alternative moins invasive pourrait être envisagée en vue d'améliorer les qualités d'habitabilité des espaces sous cette toiture ;
- Dérogations au permis de lotir n° 303 :
  - **L'article C** du permis de lotir énonce une hauteur maximum de 7,50m « *mesure prise dans l'axe de chaque façade par rapport au sol aménagé* ».
- En l'espèce, eu égard à la déclivité du terrain, il convient d'interpréter la notion de « sol aménagé » comme étant le sol de la villa avec le point 0.00 situé au niveau du rez-de-chaussée de l'immeuble, de telle sorte que la hauteur de 7,50m est respectée pour chaque façade ;
- Néanmoins, si la hauteur de chaque façade dans le projet modifié n'a pas changé par rapport au projet autorisé, le nouveau plan paysager réalisé implique une légère modification du relief du sol avec une différence de niveau pouvant aller, par endroit à plus de 50 cm ;
- Dans ces conditions, une dérogation à l'article C du permis de lotir est donc sollicitée car, mathématiquement, si la hauteur absolue de la façade ne change pas, la hauteur relative augmente marginalement compte tenu de l'abaissement du « point 0 » de chaque façade. Cette dérogation qui trouve son origine dans une amélioration des abords du projet est acceptable eu égard à sa faible ampleur ; elle ne dénature pas la règle à laquelle il est dérogé, en ce que le projet s'intègre au gabarit des constructions voisines et n'implique aucune nuisance pour ces dernières ;
- De la sorte, la hauteur de chaque façade au point le plus défavorable est la suivante :
  - Façade Sud-Est : 7,10m
  - Façade Nord-Ouest : 7,35m
  - Façade Sud-Ouest : 8,40m
  - Façade Nord-Est : 7,20m
- A noter que le projet modifié – tout comme le projet initial – est conforme au PPAS 2C, lequel prescrit une hauteur maximum de 7,50m mesurée dans l'axe de la façade avant jusqu'au bord de la corniche (et non de chaque façade comme prescrit par le permis de lotir). Or, il n'y a pas de modification du relief du sol au niveau de la façade avant ;
- Cette conformité au PPAS 2C a été confirmée par le permis d'urbanisme initial : « *la façade avant présente une hauteur de 7,25 mètres, ce qui est conforme au PPAS 2C (qui prescrit un maximum de 7,50 mètres mesuré dans l'axe de la façade)* » ;
  - **L'article E** du permis de lotir impose, outre certains matériaux, une toiture « *à versants inclinés de 30 à 50°* ».
- Si cette prescription n'impose pas une toiture à quatre versants – aucun nombre minimal ou maximal n'étant imposé –, une dérogation est néanmoins sollicitée, pour autant que de besoin, eu égard à la terrasse en toiture avec zones plantées (façade Nord-Ouest);
- D'autres constructions situées dans le périmètre du permis de lotir comportent d'ailleurs une toiture à deux versants;
- Bien que l'ouverture via cette terrasse semble nécessaire en termes d'éclairage naturel, elle limite fortement les vues latérales chez les voisins par rapport à l'alternative d'une ouverture dans les pignons;
- Néanmoins, vu ce qui précède, cette dérogation ne peut s'envisager;
  - **Article G** : modification du relief du sol :
    - Le projet modifié qui est accompagné d'un nouveau plan paysager réalisé par l'architecte paysagiste, Piet Blanckaert, implique donc en des endroits limités de la propriété, situés tous le long de l'emprise de la construction et pas ailleurs dans la propriété, une modification du relief du sol de plus de 50 cm;
    - Côté façade Sud-Ouest, l'architecte paysagiste a par exemple privilégié l'aménagement d'un talus naturel pour récupérer le plus naturellement possible les fortes déclivités du terrain, sans pour autant mettre en œuvre l'un ou l'autre mur de soutènement qui sortiraient de la zone de bâtisse de surcroît;
    - Il est important de noter que cette modification du relief du sol est ponctuelle de sorte qu'elle ne remet pas en cause l'essence de la règle à laquelle il est dérogé et est justifiée par la nécessité de respecter le terrain naturel et l'amélioration des abords;

- L'objectif de cette dérogation est donc de réaliser un plan paysager qualitatif et de répondre aux difficultés techniques d'aménagement de la parcelle, qui présente une très grande déclivité (point haut à +92,61m ; point bas à +94,03m);
- Par ailleurs, le projet modifié – tout comme le projet initial – maintient la cour anglaise existante, pour laquelle une dérogation avait déjà été accordée dans le précédent permis d'urbanisme (au niveau du rez-de-chaussée de la villa actuellement démolie). Si, à cet égard, le projet ne comporte donc pas, en tant que tel, de modification du relief du sol, une dérogation est néanmoins sollicitée pour autant que de besoin, dans l'hypothèse où il faudrait considérer que ce maintien et les aménagements de ses abords induit une modification du relief du sol. Cette dérogation est également acceptable dès lors qu'elle reste accessoire eu égard à l'ensemble du projet et n'est pas de nature à induire de nuisances pour les voisins;

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

- En ce qui concerne le motif d'avis de la Commission de concertation, relatif à l'application de l'art. 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci)) :
  - Le projet a fait l'objet d'un avis de la CRMS au travers duquel il apparaît que les modifications apportées au permis d'urbanisme de référence n'auront pas d'impact significatifs sur les perspectives depuis ou vers le bien classé ;
  - Il est cependant regrettable de constater le changement d'attitude de la CRMS émis en séance du 15/12/2021 quant à l'option de déconstruction de l'immeuble, qui n'avait pas soulevé d'objections majeures dans le cadre de la demande initiale ;

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

- Limiter l'ouverture de la toiture arrière à la largeur de la terrasse (4 mètres), et envisager des options alternatives non invasives envers le voisinage, afin d'apporter davantage d'éclairage naturel au sein des espaces habitables concernés ;
- Reculer le garde-corps de cette terrasse afin de ne pas dépasser le profil de toiture et limiter la profondeur de la zone accessible en conséquence ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que les modifications sollicitées ne mettent pas en cause les options de la nouvelle construction ;
- d'être accessoires en ce que ces modifications visent des aménagements de toiture ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le projet se conformera davantage à la réglementation urbanistique en vigueur ;
- de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que le prescrit du PPAS et du PdL seront davantage respectés en ce qui concerne la pente de toiture ;

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;

**URBAN-DPC s'abstient**

**Avis FAVORABLE non unanime** de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui nécessite de consulter le fonctionnaire délégué en vue de son avis conforme et de sa décision en matière de dérogations.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**Séance du 24/04/2024**  
**Objet 21**

**Dossier 16-47111-2023 - Enquête n° 070/24**

**Situation : Avenue Vanderaey 19**

**Objet : mettre en conformité la division d'un bien en deux logements, la nouvelle toiture d'un garage existant, l'aménagement d'une terrasse et isoler les façades par l'extérieur et changer l'affectation partielle des caves en espace de profession libérale accessoire au logement du rez-de-chaussée (Avis reporté de la CC du 17/04/2024)**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47111-2023 introduite, en date du 19/07/2023 ;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité la division d'un bien en deux logements, la nouvelle toiture d'un garage existant, l'aménagement d'une terrasse et isoler les façades par l'extérieur et changer l'affectation partielle des caves en espace de profession libérale accessoire au logement du rez-de-chaussée sur le bien sis Avenue Vanderaey 19 ;

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

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

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

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/03/2024 au 25/03/2024 inclus et l'absence de réclamation ou observation ;

Considérant que la demande déroge également à l'article 4 du Titre II du règlement régional d'urbanisme, en matière de hauteur sous-plafond, cette dérogation n'étant pas soumise aux mesures particulières de publicité;

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

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

19/07/2023 : dépôt de la demande;

21/08/2023 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

02/02/2024: réception des compléments;

01/03/2024 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU ;

11/03/2024 au 25/03/2024 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

17/04/2024 : séance publique de la Commission de concertation;

**CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES**

Vu l'avis du service de l'environnement, émis en date du 17/04/2024 :

*Il serait favorable à la biodiversité de*

- *Placer des nichoirs sur le bâti, au minimum 3 de chaque ;*

***Nichoirs martinets***

- *Meilleure orientation : N – NE - E*
- *au minimum à 3m du sol, idéalement de 5m à 20m*
- *Le martinet est un oiseau grégaire, il est donc conseillé d'installer plusieurs nichoirs (au minimum 2 ou 3) sur la même façade, de préférence le plus près possible du sommet des bâtiments.*
- *Placer le nichoir le plus loin possible des fenêtres.*



- Pour les nichoirs apposés, toutes les orientations conviennent, à condition de bénéficier d'un avant-toit ou de toute autre « avancée surplombante » suffisante, une corniche par exemple, qui protégera les nichoirs de la pluie et d'un long ensoleillement direct surchauffant. A défaut, le nichoir devra être équipé d'une double toiture inclinée à 45° (protection contre la chaleur et les prédateurs).
- Éviter la proximité immédiate d'arbres ou plantes grimpantes, qui exposeraient les occupants des nichoirs aux attaques de prédateurs, et constitueraient des obstacles dangereux (arbre, lampadaire, hampe de drapeau, picots anti-pigeons...) dans la trajectoire d'approche/d'envol (un martinet noir approche son nid à 60-70 km/h).
- Pour les nichoirs apposés sous les corniches, bien les coller sous celles-ci : une quinzaine de centimètres suffit pour que des pigeons viennent s'y reposer et souillent la façade et le trottoir.

#### **Nichoirs moineaux**

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

#### **Nichoirs rouges-queues :**

- Dimensions : (L 20 x H 20 x P 30 cm, Chambre : 15 x 21 cm, Trou d'envol : souvent ovale et de 3 à 4,7 cm)
- Matériau : nichoir en ciment de bois, suspente en acier galvanisé.
- Orientation : est, sud-est, à l'ombre (par exemple sous une structure).
- Hauteur : le plus haut possible et au minimum à 2,5 – 3,5 m du sol, à un endroit inaccessible pour de petits carnivores.
- Nombre de nichoirs : installer plusieurs nichoirs dans la même zone.

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 01/03/2024 et émis le 19/03/2024 et joint à la demande ;

#### **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 en ordre continu et semi-ouvert, formé de maisons unifamiliales et de petits immeubles de rapport;
- L'avenue Vanderaey présente une typologie variable d'immeubles isolés dans sa partie haute proche du Dieweg, évoluant vers une typologie d'habitat en ordre continu dans son tronçon de raccord à la chaussée d'Alseberg;
- Les parcelles comprises à cet endroit traversent l'îlot entre l'avenue Vanderaey et la rue du Château d'Eau et présentent une dénivellation de l'ordre d'un niveau complet entre les deux voiries;
- La parcelle sur laquelle porte la demande, comprend ainsi :
  - un beau jardin de ville planté du côté de l'avenue Vanderaey et traversé par un chemin imperméable d'accès à la maison et clos à l'alignement par un portail et grille en fer forgé de teinte noire;
  - un bâtiment principal de R+1+Toiture à deux versants, dont l'accès au garage (octroyé par le permis d'urbanisme n° 16-20305-1958) se fait via la rue du Château d'Eau et comportant en situation existante de droit un seul logement unifamilial. Le niveau accessible via la rue du Château d'Eau comportait uniquement des caves;
- En situation existante de fait, le bien a été divisé avec un logement en duplex au rez-de-chaussée et sous-sol (niveau de la rue du Château d'Eau) et un triplex du 1<sup>er</sup> étage aux combles ;
- En 2015, une demande de division a été introduite et la Commune a répondu en indiquant aucune objection sur les plans tels que transmis, à savoir deux duplex, avec un lot 01 comportant un espace de séjour donnant sur la cour, une cuisine, WC et un bureau donnant du côté de l'avenue Vanderaey avec l'aménagement d'une cour anglaise pour prise de lumière (qui n'a pas fait l'objet d'une autorisation) et à l'étage deux chambres et deux salles-de-douche et un lot 02 avec des espaces de séjour au niveau bas et deux chambres au niveau haut ;
- Cependant, ces plans ne fournissaient pas plus d'indication, dont les hauteurs sous-plafond (significativement inférieures aux prescriptions du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme) et dont les surfaces nettes éclairantes alors que cette demande de division aurait dû se faire en parallèle des articles du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;
- La situation de fait, de cette division, fait état d'un aménagement différent et qui n'aurait pu être acceptable pour une éventuelle division, avec une chambre au sous-sol et une incohérence de la répartition des locaux habitables ;
- Cette situation de fait comporte des dérogations, notamment par rapport à la hauteur sous-plafond dans les locaux habitables, à savoir 2,20m au niveau de pièces habitables ;

- Le bien en mitoyenneté avec le garage, situé au n°23, au niveau de l'angle entre la rue Vanderaey est bâti sur l'entièreté de la parcelle, et comporte un pignon d'attente imposant ;
- Le bien en mitoyenneté avec le bâtiment principal, au n°21, autant que le bien au n°17, comportent la même typologie, le même gabarit et sensiblement la même hauteur ;
- Le n°17, comporte également un garage accessible depuis le rue du Château d'Eau, dont le volume est plus haut ;

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

- La rehausse du mur de façade du garage ;
- Le réaménagement spatial du rez-de-chaussée avec modifications structurelles ;
- L'isolation de la façade arrière, visible depuis l'espace public avec une finition en enduit de ton clair, dont la teinte précise est encore à définir;
- La pose d'une nouvelle porte de garage et d'entrée du côté de la rue du Château d'Eau, de teinte anthracite mais dont le matériau est encore à préciser ;
- L'enduisage du mur de façade du garage de ton brique ;
- La mise en conformité des éléments suivants :
  - La division d'une maison unifamiliale avec modification structurelles, dont la pose d'un escalier hélicoïdal vers le niveau du sous-sol ainsi qu'entre le 2<sup>e</sup> étage et les combles ;
  - L'aménagement du sous-sol en logement avec modifications structurelles ;
  - La toiture du garage ;
  - L'aménagement d'une terrasse sur la toiture du garage ;
  - La modification de baies afin d'accéder à la terrasse ;

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

- Le programme prévoit d'une part de mettre en conformité la division d'une maison unifamiliale et d'autre part la rénovation et l'isolation ;

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

- en matière de programme :
  - l'entrée de l'appartement 1, se fait via la rue du Château d'eau, via soit le garage, soit la cour extérieure qui donnent accès à un espace dédié à une profession libérale (accessoire du logement) ;
  - également à ce niveau, une salle-de-bain est disponible, et au fond de l'espace, deux caves attribuées au logement 1 ;
  - le niveau haut de ce logement comporte uniquement un espace de séjour et une grande cuisine, ce qui pose question par rapport à l'utilisation de l'espace de profession libérale et l'absence de chambre ;
  - en effet, la hauteur sous-plafond au sous-sol n'est que de 2,20m et ne permet pas l'aménagement d'un espace habitable et de ce fait, une profession libérale accessoire au logement convient parfaitement ;
  - cet aménagement remet en question la pertinence d'une division de la maison unifamiliale ;
  - le logement 2 est accessible depuis l'avenue Vanderaey et se développe en triplex à partir du 1<sup>er</sup> étage jusqu'au niveau des combles;
  - l'espace de bureau dans les combles, a une hauteur sous faîte de 2m, ce qui rend l'occupation de cet espace impossible pour un local habitable ;
  - cet espace doit rester dévolu au rangement, considérant que ce logement ne dispose d'aucune caves privative au niveau du sous-sol, uniquement dévolu au logement 1 ;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - le gabarit reste inchangé, hormis l'aménagement d'une plus grande terrasse sur la toiture du garage ;
  - par ailleurs, une cour anglaise a été creusée au cours du temps afin d'apporter un peu d'éclairage naturel au niveau du logement en infraction au sous-sol ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - la zone de recul reste inchangée et conserve ses aménagements paysagers de qualité ;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - le garage est conservé et est attribué au logement en duplex du bas ;
- Quant aux autres aspects propres à la demande :
  - L'isolation de la façade arrière, ne suscite aucune objection, cependant l'épaisseur doit être précisée, tant au niveau de la notice explicative, qu'au niveau des plans ;
  - Il en va de même pour les matériaux de menuiseries ainsi que de la teinte de l'enduit sur l'isolant ;
  - Les baies existantes, conservent, quant à elles, leurs menuiseries en bois de ton blanc ;

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

- application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) :
  - bien que la surface uniquement dédiée au logement reste identique par rapport à la situation de droit, considérant que le sous-sol était dévolu aux caves et locaux techniques de la maison unifamiliale, la division telle qu'à mettre en conformité suscite diverses objections ;
  - en effet, le logement en duplex du bas, profite d'une part des locaux en sous-sol pour aménager un espace de profession libérale mais s'aménage au niveau du rez-de-chaussée uniquement avec un espace de séjour et de cuisine, sans chambre ;
  - d'autant plus que la salle-de-bain est positionnée en communication avec l'espace de profession libérale, remettant en question la réelle utilisation de l'espace ;
  - par ailleurs, dans l'éventualité de l'utilisation de cet espace en chambre, l'accès se faisant via cet espace, rends l'habitabilité médiocre ;
  - dans l'éventualité d'une typologie de studio, il est regrettable que ce ne soit pas le logement de deux chambres qui puisse profiter d'au moins un espace extérieur directement accessible ;
  - Considérant que la division aurait dû en 2015, faire l'objet d'une demande de permis en raison des travaux structurels réalisés et des dérogations au Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, qui n'avaient pas été mentionnées lors de la demande de division ;
  - considérant le manque de cohérence par rapport à la répartition des logements et leurs faibles qualités d'habitabilité en plus des dérogations par rapport à l'habitabilité (surfaces nettes éclairantes et hauteurs sous-plafond), il y a lieu de renoncer à la division, le local professionnel, au sous-sol, pouvant être maintenu en restant l'accessoire du logement principal ;

**Considérant que la demande ne répond pas au bon aménagement des lieux et que pour ce faire, il y a lieu de :**

- maintenir le niveau de sous-sol en espace de profession libérale ou d'atelier, associé ou non au logement principal ;
- maintenir le solde en maison unifamiliale ;
- supprimer la salle-de-bain au niveau du sous-sol ;
- préciser les matériaux de la porte d'entrée et de garage du côté de la rue du Château d'Eau ;

**Avis DEFAVORABLE** unanime émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué.