

Séance du 09 octobre 2024 / Zitting van 2024  
ORDRE DU JOUR/DAGORDE

- 1) – Demande de permis d'environnement classe 1B dossier n°PE-10868-2024  
Situation : Rue de Stalle 67  
(Exploitation d'un immeuble de bureaux)
- 2) 186/24 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47443-2024  
Situation : Rue du Pacifique 37  
(Aménager une lucarne et une terrasse attenante, à l'usage du logement situé sous les combles de l'immeuble)
- 3) 188/24 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47589-2024  
Situation : Avenue de la Floride 44  
(Agrandir et transformer une maison unifamiliale)
- 4) 193/24 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47543-2024  
Situation : Place de Saint-Job 35-36 - Chaussée de Saint-Job 777-781  
(Démolir trois garages et construire 3 bâtiments comportant deux logements)
- 5) 194/24 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47560-2024  
Situation : Rue Vanderkindere, 368-374  
(Construire un bâtiment à l'alignement, revoir la répartition et le nombre de logements des bâtiments existants, aménager des commerces, améliorer les performances énergétiques et revoir l'aménagement paysager)
- 6) 203/24 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47606-2024 - Article 177  
Situation : Avenue des Eglantiers 14E  
(Rénover + créer une extension d'une villa unifamiliale existante en intérieur d'îlot avec piscine et construire 2 nouvelles villas unifamiliales à front de rue)
- 7) 190/24 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47611-2024  
Situation : Rue Vanderkindere 471  
(Mettre en conformité le changement d'affectation pour une école de danse, les travaux d'aménagements intérieurs et la mise en peinture de la façade à rue)
- 8) 183/24 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47463-2024  
Situation : Avenue Léo Errera 84  
(Restituer le portail et la clôture d'origine, remplacer les châssis en restituant la situation de droit, poser des lanterneaux, percer une nouvelle baie dans la façade Sud et mettre en conformité la modification d'une baie en façade arrière ainsi que la construction de la piscine)
- 9) 184/24 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47520-2024  
Situation : Chaussée d'Alseberg 859  
(Changer l'affectation commerciale d'une boulangerie en un espace manucure-pédicure, créer un espace de jardin extérieur et réaménager l'unité de l'habitation (collocation))
- 10) 191/24 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47175-2023  
Situation : Avenue de la Chênaie 36C  
(Construire une véranda)
- 11) 189/24 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47642-2024  
Situation : Rue Geleytsbeek 42  
(Transformer et agrandir une villa unifamiliale)

- 12) 187/24 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47644-2024  
Situation : Rue du Roseau 57  
(Mettre en conformité la création de l'accès aux combles et la fermeture de la terrasse en véranda au 1<sup>er</sup> étage + proposer la mise en place d'un escalier extérieur permettant l'accès au jardin depuis les pièces de vie situées au 1<sup>er</sup> étage)
- 13) 192/24 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47467-2024  
Situation : Parvis Saint-Pierre 12  
(Modifier l'usage d'un rez commercial et simplification de la vitrine)
- 14) 185/24 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47581-2024  
Situation : Drève du Caporal 4B  
(Isoler les façades et la toiture par l'extérieur et restituer les châssis en bois de ton blanc)
- Fin de séance/Einde zitting

**Commune d'Uccle - Service Environnement**  
**Commission de concertation**  
**Séance du 09/10/2024**  
**PE-10868-2024**  
**Objet n°01**

Objet	Demande de permis d'environnement classe 1B
Dossier n°	PE-10868-2024
Situation	Rue de Stalle 67
Demandeur	Institut Bruxellois Francophone pour la Formation Professionnelle
Objet	Exploitation des batteries stationnaires, des chaudières, d'un parking, des installations frigorifiques, d'un transformateur statique et d'un bassin d'orage
P.R.A.S.	Zone administrative et le long d'un espace structurant
Enquête publique	du 27/08/2024 au 25/09/2024 inclus
Motifs	permis d'environnement sans certificat préalable

Nombre de réactions de l'enquête publique :

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

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

Considérant qu'il s'agit d'une régularisation d'un immeuble de bureaux et d'un centre de formation avec les installations classées y associées (parking, chaudières, groupes de froid,...);

Considérant que la ventilation des parkings couverts n'est pas suffisante;

Considérant la présence de 20 emplacements vélos;

Vu l'avis du SIAMU du 23/07/2024;

Considérant que le SIAMU doit visiter le bien et modifiera peut-être son avis;

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

**AVIS FAVORABLE** à condition de :

- Respecter l'avis définitif du SIAMU;
- Améliorer la ventilation des parkings couverts afin d'avoir un débit de 200 m<sup>3</sup>/h/emplacement.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**Séance du 09/10/2024**  
**Objet n° 02**

**Dossier 16-47443-2024 - Enquête n°176/24**

**Situation : Rue du Pacifique 37**

**Objet : aménager une lucarne et une terrasse attenante, à l'usage du logement situé sous les combles de l'immeuble**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47443-2024 introduite en date du 28/02/2024;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à aménager une lucarne et une terrasse attenante, à l'usage du logement situé sous les combles de l'immeuble sur le bien sis rue du Pacifique 37;

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 d'une construction mitoyenne (terrasse supérieure);

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

motifs inhérents à la protection du patrimoine

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

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

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *impact de la terrasse supérieure sur la quiétude de l'intérieur de l'ilot;*

- *impact de la lucarne sur l'ensoleillement des parcelles voisines;*

**DEMANDE D'AVIS DU FONCTIONNAIRE DELEGUE**

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

- Dérogation au Titre II du RRU - article 10 (éclairage naturel);

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

28/02/2024 : dépôt de la demande;

10/06/2024 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

01/07/2024: réception des compléments;

16/08/2024 : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

14/08/2024 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;

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

09/10/2024 : séance publique de la Commission de concertation;

**CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES**

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 14/08/2024 et émis le 08/10/2024 et joint à la demande - avis favorable conditionnel;

**MOTIVATION DE L'ACTE**

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

- L'immeuble, construction issue du permis d'urbanisme n° 16-8123-1912, est implanté en ordre fermé et à l'alignement, le long de la rue du Pacifique, non loin du croisement formé avec la rue Général Mac Arthur;
- Le bien fait partie d'un ensemble de plusieurs constructions érigées suite au permis précité et s'implantant tant le long de la rue du Pacifique de la rue Général Mac Arthur;
- L'immeuble sur lequel porte la demande comprend 4 logements dont un studio sous toiture;
- La parcelle est densément bâtie et dégage un petit jardin privatif orienté au Nord;

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

- Le projet propose de réaménager le studio situé sous toiture et opte pour la création d'une lucarne et d'un balcon attenant sur le versant arrière;

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

- Le projet tend à améliorer les qualités d'habitabilité du studio situé sous toiture en lui offrant une meilleure fluidité spatiale, un meilleur apport d'éclairage naturel, ainsi qu'un petit espace extérieur récréatif;

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

- en matière de programme :
  - le projet conserve la nomenclature des 4 logements inscrits en situation existante de droit au sein de la maison;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - le projet de réaménagement du studio s'inscrit dans le volume de la toiture et propose la création d'une lucarne prolongée par un balcon en façade arrière;
  - le volume de toiture est exploité dans sa totalité notamment de par l'aménagement d'une mezzanine (coin repos) de sorte à offrir un espace de vie plus généreux;
  - le projet propose néanmoins une lucarne passante coupant la corniche, ce qui n'est pas souhaitable en matière d'esthétique et de gestion des eaux de pluie ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - l'immeuble dispose d'un jardin privatif à l'usage du logement inférieur;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - la maison, datant du début du 20<sup>ème</sup> siècle, ne dispose pas de garage privatif;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
  - les installations techniques sont maintenues et le projet, de par sa faible emprise, n'engendre pas l'application du Règlement Communal d'Urbanisme relatif à la gestion des eaux de pluie;
  - néanmoins, vu les enjeux climatiques et la modification de la toiture, il y a lieu d'étudier la possibilité de déconnecter les eaux de pluie du versant arrière en vue de les diriger vers une citerne de récupération des eaux de pluie ;
- en matière de gestion de l'Environnement :
  - considérant que la modification de la toiture est l'occasion d'y intégrer des abris pour l'avifaune en déficit en région bruxelloise ([https://document.environnement.brussels/opac\\_css/elecfile/RT\\_Martinet\\_noir\\_FR.pdf](https://document.environnement.brussels/opac_css/elecfile/RT_Martinet_noir_FR.pdf));
    - Condition : intégrer des nichoirs dans la toiture;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, relatif à l'application de l'article 126§11 du CoBAT - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) :
  - Le projet de réaménagement du logement supérieur de sorte à en améliorer les qualités d'habitabilité;
  - Dans cette optique, le projet propose d'offrir un espace extérieur à ce logement exigu. Néanmoins, la terrasse s'implante en débord de l'alignement de la façade arrière, engendrant un effet mirador non souhaitable au regard de cet angle d'ilot;
  - Une terrasse éventuelle devrait s'implanter en creux dans la toiture, mais compromettrait la surface habitable du logement concerné;

**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, relative à l'application de l'art. 207 §3 du CoBAT (monument à l'inventaire du patrimoine) :

- L'immeuble de 4 logements a subi peu de transformations depuis sa période de construction. Il forme un ensemble cohérent de plusieurs immeubles formant l'angle de la rue Général Mac Arthur et de la rue du Pacifique;
- L'intervention de modification volumétrique est prévue en façade arrière de sorte à ne pas altérer la lecture patrimoniale de la façade principale et de donner inscription dans les perspectives de la rue;
- La nouvelle lucarne n'engendrera pas de modification en matière d'ensoleillement envers les parcelles voisines ;
- Il est regrettable que les menuiseries extérieures d'origine aient été remplacées par des châssis en PVC;

**Considérant qu'au regard des dérogations au Titre II du RRU (éclairage naturel), le projet suscite les observations suivantes :**

- La dérogation concerne la superficie nette éclairante en vue de permettre l'aménagement du studio. Il s'agit d'une situation préexistante liée à la nomenclature de la maison;
- La dérogation est cependant atténuée par la création de la lucarne et la création de la mezzanine de sorte à décroquer l'espace de vie. Néanmoins, les dispositions des lieux permettraient de placer des fenêtres de toit supplémentaires ;

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

- Revoir la typologie de la lucarne en renonçant à son caractère passant, de sorte à maintenir la lecture de la continuité de la corniche ;
- Renoncer à l'aménagement de la terrasse débordante pour le studio situé sous toiture, et prévoir un garde-corps au droit de la fenêtre;
- Etudier la possibilité de déconnecter les eaux de pluie du versant arrière de toiture, en vue de les rediriger vers une citerne de récupération ;
- Supprimer la dérogation au Titre II du RRU en matière d'apport d'éclairage naturel en augmentant la superficie des fenêtres de toit ;
- Prévoir, lors d'un prochain remplacement, des menuiseries extérieures en bois peint en blanc et respectueuses de la typologie d'origine en ce qui concerne la façade principale;
- Intégrer des nichoirs dans la toiture;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le réaménagement du studio peut s'envisager sans la création d'une terrasse;
- d'être accessoires en ce que les caractéristiques patrimoniales de la maison seront davantage préservées;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite;
- de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que la terrasse débordante et dérogatoire sera supprimée, et en ce que les normes minimales d'habitabilité seront davantage respectées ;

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

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**Séance du 09/10/2024**  
**Objet n°03**

**Dossier 16-47589-2024 - Enquête n°188/24**  
**Situation : Avenue de la Floride 44**  
**Objet : agrandir et transformer une maison unifamiliale**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47589-2024 introduite en date du 04/06/2024;  
Vu que la demande telle qu'introduite vise à agrandir et transformer une maison unifamiliale sur le bien sis avenue de la Floride 44;  
Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zones d'habitation;  
Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n° 51 QUARTIER FLORIDE-LANGEVELD approuvé par arrêté royal en date du 15/04/1988 et se conforme à ce plan particulier d'affectation du sol mais situé et ZICHE, induisant des mesures particulières de publicité;

**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 mesures particulières de publicité suivant l'article 14.0 du PPAS, concernant la ZICHE :

Considérant que la demande est conforme au PPAS, la dérogation à l'article 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme ne s'applique pas;

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

motifs inhérents à la protection du patrimoine

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

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

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *craintes quant à une perte de luminosité;*
- *programme trop dense pour la parcelle et l'environnement;*

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

04/06/2024 : dépôt de la demande;

26/06/2024 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

01/07/2024 : réception des compléments;

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

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

09/10/2024 : séance publique de la Commission de concertation;

**Considérant que Bruxelles-Environnement a remis un avis en cours de procédure, en date du 08/10/2024 :**

*Floride 44 : sable et argile, -8m*

*Considérant que le projet modifie la toiture et les descentes d'eaux pluviales ; qu'il augmente l'imperméabilisation de la parcelle ; qu'il est l'occasion d'améliorer la gestion des eaux pluviales sur la parcelle par valorisation de celle-ci à des fins domestiques (WC, entretien...), et infiltration sur la parcelle (noue d'infiltration) ; que l'objectif doit viser le zéro rejet au réseau d'égouttage ; que le dispositif doit être détaillé sur plan ;*

Considérant que les modifications de volume de toiture sont l'occasion d'intégrer des abris pour l'avifaune en déficit en région bruxelloise ([https://document.environnement.brussels/opac\\_css/elecfile/RT\\_Martinet\\_noir\\_FR.pdf](https://document.environnement.brussels/opac_css/elecfile/RT_Martinet_noir_FR.pdf)) ;

- Conditions :
  - présenter un dispositif de valorisation des eaux pluviales et en préciser l'usage ;
  - Proposer une gestion intégrée des eaux pluviales sur la parcelle ;
  - Intégrer des nichoirs ;

### **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 en ordre continu et implanté en recul;
- Il est bâti de maisons présentant une richesse architecturale;
- La maison sur laquelle porte la demande a été construite au début du XX<sup>ème</sup> siècle, à l'angle de l'avenue de la Floride et de l'avenue du Beau-Séjour et a fait l'objet de transformations (annexe et modification de façade) par l'octroi des permis d'urbanisme n° 16-8577-1913 et n° 16-9706-1936;
- À l'instar des habitations environnantes, elle comporte de nombreuses qualités patrimoniales;
- Elle est implantée en recul, conformément au PPAS, comporte une façade en briques rouge/brun, des menuiseries en bois de ton blanc ainsi qu'une toiture en tuiles de ton rouge;
- En situation existante de fait, la toiture en pente, du côté de l'avenue du Beau-Séjour a été supprimée, dans les années 1970, au profit d'une toiture plate et entre 2004 et 2012, cette toiture plate a été aménagée en terrasse, avec un accès via une nouvelle lucarne sur le pan arrière de la toiture de la partie de bâtiment du côté de l'avenue de la Floride;
- Par ailleurs, le plan intérieur a subi de légères modifications structurelles, via la suppression de murs porteurs et créations de baies au sein d'autres murs porteurs;
- Le garage a été également supprimé au profit de l'agrandissement intérieur avec l'aménagement d'une cuisine et actuellement l'ancien accès carrossable est utilisé en espace de parking en infraction;
- Un abri, en bardage bois a été construit accolé à une façade, au sein de la zone de bâtisse;
- Le jardin est situé au niveau de la zone de recul;
- Cette maison est jumelée avec le n° 46 de la rue de la Floride, dont la façade a été peinte en blanc;

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

- La pose d'une toiture en pente au-dessus de la toiture plate en infraction, afin d'agrandir l'espace habitable;
- La construction d'un carport en zone constructible;
- La suppression des klinkers au profit de dalles engazonnées;
- L'aménagement d'un espace parental dans les combles;
- La pose de châssis en bois de ton blanc et dans des divisions et dessins correspondant à la situation originelle;
- La mise en conformité des éléments suivant :
  - L'abri de jardin accolé à la façade;
  - Les ouvertures dans les murs porteurs;
  - La suppression du garage au profit d'une cuisine;
  - La pose d'un portail en métal plein de teinte vert-de-gris;

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

- en matière de programme :
  - l'habitation conserve un programme de maison unifamiliale;
  - l'agrandissement de la toiture, permet l'aménagement d'une 3<sup>ème</sup> chambre pour un espace parental;
  - les ouvertures dans les murs porteurs, n'ont pas grevé l'habitabilité ni l'aspect patrimonial du bien, et permet une meilleure pénétration de l'éclairage naturel au sein de tous les espaces de vie;
  - l'abri de jardin a également été positionné dans la zone constructible du PPAS et sera peint en vert-de-gris à l'instar des menuiseries de rive et de colombages;
  - cet abri de jardin ne suscite aucune objection et sert directement à l'affectation de la zone de cour et jardin, tel que prévu par le PPAS;
  - la suppression du garage au profit de l'aménagement d'une cuisine, s'est fait avant le 1<sup>er</sup> janvier 2000 et peut être envisagé, pour autant qu'il soit restitué un emplacement sur la parcelle, conformément au PPAS;
  - l'implantation du portail, s'est également fait sans l'obtention préalable d'une demande de permis d'urbanisme et considérant qu'il comporte une surface métallique pleine, il y a lieu de prévoir son remplacement par un portail en ferronnerie comportant au moins 50% de perméabilité visuelle;
- en matière d'implantation et de gabarit :



- les modifications en toiture maintiennent le gabarit prévue par le PPAS;
- bien que l'article 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme concernant la hauteur, ne s'applique pas, l'impact par rapport aux parcelles voisines est important;
- en effet, par rapport au n°76 de l'avenue du Beau-Séjour, la rehausse de 67cm ainsi que le plan incliné de la nouvelle toiture, impactent en terme de perte d'ensoleillement, en fin de journée et en terme de perte de vue dégagée et par rapport au n°46 de l'avenue de la Floride, bien que n'ayant pas d'impact en terme d'ombrage, en raison de l'orientation des parcelles, crée une perte significative de vue dégagée et un crée un sentiment d'enfermement non souhaitable et dévalorisant fortement la valeur du bien mitoyen impacté, avec une rehausse de plus de 2m et ce, sur la totalité de la longueur de la mitoyenneté;
- bien que le projet comporte des qualités indéniables en terme de langage architectural et respect du patrimoine autant que de la ZICHE du PPAS, l'emprise de la rehausse doit être limitée aux strictes besoins du programme;
- par ailleurs, la toiture plate, en infraction et dont la typologie tranche malheureusement avec le bâtiment existant avec des caractéristiques patrimoniales intégrée et aux proportions travaillées ;
- en effet, la suppression de la terrasse en infraction, est souhaitable et permet de supprimer des vues plongeantes sur les parcelles voisines et mitoyennes;
- considérant que la situation du volume à toiture plate, en infraction, est difficilement transformable sans induire de rehausses présentant des impacts sur les propriétés voisines et mitoyennes, il y a lieu d'au moins rendre la toiture plate inaccessible et de proposer une toiture végétalisée de type extensive ;
- l'implantation du carport en bois se fait dans la zone constructible du PPAS et ne nécessite pas de rehausse en mitoyenneté;
- cependant, afin de davantage intégrer cette structure par rapport au bâtiment, il y a lieu de prévoir un aménagement paysager avec des plantes grimpantes;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - le jardin en zone de recul reste inchangé;
  - le revêtement de l'accès carrossable est modifié, avec la suppression du revêtement en klinkers, par des dalles engazonnées, permettant de davantage verduriser la zone de recul;
- en matière de normes environnementales :
  - au regard des conditions émises par Bruxelles-Environnement, bien que hors zone de protection d'arbre ou de site Natura 2000, une amélioration du système de récupération des eaux pluviales, pourrait être envisagée ;
  - Considérant l'augmentation de l'emprise, même minime, l'amélioration de l'infiltration doit être proposée, autant au niveau de végétalisation des toitures plates qu'en installant une citerne d'eau de pluie infiltrante ou tout système permettant une infiltration, et ce avec une récupération pour les besoins ménagers ;
  - par ailleurs, suite aux modifications apportées au niveau de la toiture, le projet peut intégrer la pose de nichoirs en fonction des espèces présentes sur le site ;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - suite à la suppression du garage au profit de l'aménagement d'une cuisine, en situation de fait, l'ancien accès carrossable en klinkers a été transformé en espace de parking extérieur;
  - le programme prévoit la construction d'un carport en bois et considérant la surcharge en parking et l'article 0.4 du PPAS imposant un emplacement de garage par logement, l'aménagement d'un emplacement au sein de la parcelle est envisageable;

**Considérant qu'au regard des différents motifs de mesures particulières de publicité et considérant qu'au regard de l'avis de la Commission de concertation requis par la procédure, le projet suscite les observations suivantes :**

- application de l'article. 207 §3, du CoBAT : demande portant sur un bien inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier et application de l'article 14.0 du PPAS 51 (Quartier Floride-Langeveld): modification de la situation existante de fait d'un bien situé dans la zone d'intérêt culturel, historique et/ou esthétique du PPAS :
  - les modifications prévues, tant au niveau de la rehausse de la toiture, à la place de la toiture plate et sa terrasse en infraction et le remplacement et pose de menuiseries en bois de ton blanc, se font dans la typologie originelle de la bâtisse;

- il est à noter que ces modifications permettent une lecture patrimoniale qualitative dans le respect de l'architecture originelle du bien;
- en effet la rehausse se fait avec une lecture de colombage en bois peint en vert-de-gris à l'instar des autres menuiseries que les châssis et la couverture de toiture propose des tuiles identiques à la situation existante;
- le projet d'agrandissement s'inscrit dans le courant patrimonial de l'avenue de la Floride et de l'avenue du Beau-Séjour et dans le respect de ce patrimoine;
- par ailleurs, la restitution de châssis en bois de ton blanc, ainsi que la pose de nouveaux châssis également en bois de ton blanc, est souhaitable et proposent un dessin de divisions, impostes et petits bois cohérents avec la typologie originelle;
- pour autant que la volumétrie telle que proposée, puisse être acceptable en l'état, en raison des impacts significatifs pour les parcelles voisines, la proposition architecturale est de qualité et peut être envisagée;

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

- Réduire la profondeur, du volume rehaussé des combles, d'environ 5,30m, et ce, en maintenant un pan de toiture incliné et maintenir le solde tel qu'en situation existante, au niveau de la volumétrie, le rendre inaccessible (hors entretien) et proposer une végétalisation, et ce quitte à revoir l'aménagement des combles, en conséquence ;
- Réduire la hauteur du carport, afin de le dégager de l'emprise de la baie, quitte à creuser au niveau du sol ;
- Proposer une végétalisation de la structure en bois du carport;
- Positionner une citerne d'eau de pluie infiltrante sous le carport, et suivre les dispositions de Bruxelles-Environnement avec, entre-autre, une réutilisation des eaux pour les besoins ménagers et détailler le dispositif au niveau des plans et de la notice explicative ;
- Proposer un portail en ferronnerie avec une perméabilité visuelle d'au moins 50% et une hauteur maximale d'1,60m;

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 profondeur acceptable, du portail, de répondre à des dispositions environnementales et de végétalisation d'une nouvelle structure;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les impacts pour les parcelles voisines doivent être limités, en ce que le portail en infraction doit être remplacé et en ce que la structure de la pergola doit être au maximum masquée;

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 09/10/2024**  
**Objet n° 04**

**Dossier 16-47543-2024 - Enquête n°193/2024**

**Situation : Place de Saint-Job 35-36 - Chaussée de Saint-Job 777-781**

**Objet : démolir trois garages et construire 3 bâtiments comportant deux logements**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47543-2024 introduite en date du 30/04/2024;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à démolir trois garages et construire 3 bâtiments comportant deux logements sur le bien sis Place de Saint-Job 35-36 - chaussée de Saint-Job 777-781;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) PPAS n° 56 "Quartier Saint-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 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 IV.4.1.6 « Toiture » en ce que les lucarnes présentent une largeur supérieure à 1,60m
  - non respect de l'ilôt 2.6 – dérogation nulle et non-avenue;

motifs inhérents à la protection du patrimoine

- application de l'article 237§1er du CoBAT demande portant sur un bien situé zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci);

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/09/2024 au 23/09/2024 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 :**

30/04/2024 : dépôt de la demande;

14/06/2024 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

27/06/2024: réception des compléments;

09/08/2024: accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU et des instances à consulter dans le cadre de la procédure :

- la CRMS;

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

09/10/2024: 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 Technique de la Voirie sollicité en date du 09/08/2024 et émis le 04/10/2024 :

« **Implantation altimétrique**

*Principes généraux :*

*Cotation altimétrique : le projet sera référencé altimétriquement tant par rapport à l'espace public que par rapport aux constructions voisines. A cet effet, le plan d'implantation comportera deux repères altimétriques au sol (des altitudes de*

toitures ne suffisent pas) fixes et clairement identifiables sans équivoque, situés de préférence à l'extérieur du chantier (idéalement : seuil de porte d'une construction voisine ou taque d'égout).

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

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

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

Quant à la présente demande :

Les niveaux d'implantation des trois bâtiments sont référencés par rapport à un point quelconque situé en trottoir au droit de la limite avec le n° 777. C'est fort imprécis, il s'indique de renseigner sur les plans l'altitude du seuil du bâtiment voisin.

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

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

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

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

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

#### Dispositif de gestion :

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

Ce dispositif de gestion sera composé des deux éléments suivants :

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

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

#### L'infiltration respectera les conditions suivantes :

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

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

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

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

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

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

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

Quant à l'espace public :

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

Les balcons et terrasses seront conçus de manière à ne pas laisser s'écouler d'eau sur l'espace public et à l'évacuer vers le système d'égouttage de l'immeuble. Les gargouilles sont interdites.

Quant à la présente demande :

La proposition n'est pas conforme au Règlement Communal relatif à la Gestion des Eaux : bien que la note explicative précise que le trop-plein de la citerne sera infiltré dans le sous-sol du jardin, cela n'est pas dessiné sur les plans et il n'est mentionné nulle part la présence d'un volume de temporisation (bassin d'orage).

Il est demandé de corriger les plans en y représentant la totalité du schéma de gestion des eaux pluviales tel que requis par le Règlement Communal relatif à la Gestion des Eaux : le dispositif d'infiltration doit lui-même offrir un volume de rétention temporaire de 33 l/m<sup>2</sup> ou être précédé d'un bassin d'orage.

Contacts utiles :

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

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

(...) »

- l'avis du Service de l'Environnement sollicité en date du 09/08/2024 et émis le 14/08/2024 :

« Considérant le projet à savoir démolir trois garages et construire 3 bâtiments comportant deux logements;

Considérant qu'il est prévu 8 emplacements de vélo;

Considérant que toutes les eaux de pluie sont récupérées et stockées dans une citerne de récupération d'eau de pluie d'un volume de 5.000L. Un groupe hydrophore sera installé afin que l'eau soit utilisée de manière domestiques (WC, lave-linge et entretien du jardin). Le trop-plein de la citerne sera connecté à un drain d'infiltration situé en fond de parcelle, ainsi aucune eau pluviale ne partira à l'égout, elle sera réutilisée et/ou infiltrée pour alimenter la nappe phréatique

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

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

**Avis favorable** à condition de prévoir 10 emplacements vélos (car le projet comporte « 10 oreillers ») et un local de 20 m<sup>2</sup> pour ceux-ci (2m<sup>2</sup> par vélo);

De plus, 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 carnassiers.
- Nombre de nichoirs : installer plusieurs nichoirs dans la même zone. »

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

- l'avis de la CRMS sollicité en date du «09/08/2024»et sera rendu en cours de procédure;

- l'avis de BE émis en date du 08/10/2024 :

« (...)

Considérant que le projet se situe au cœur d'une zone inondable; que le projet prévoit un dispositif de valorisation des eaux pluviales avec infiltration sur la parcelle et déconnexion du réseau d'égout; qu'il doit être détaillé sur plan;

Considérant que le projet doit améliorer sensiblement les qualités végétales de la parcelle; qu'il serait opportun de faire participer les bâtiments maintenus sur la parcelle à cette amélioration;

Considérant que si le projet prévoit un système de PAC, il y a lieu de prévoir un PAC centralisé intégré au volume bâti;

➤ Conditions : détailler le dispositif de valorisation et de gestion intégrée des eaux pluviales sur la parcelle;

*Calculer et maximiser le CBS+;*

*Intégrer des nichoirs dans le constructif;*

*Si le projet prévoit des pompes à chaleur, opter pour un dispositif centralisé intégré au volume bâti;*

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du «09/08/2024».

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 quartier mixte de fonctions;
- Dans ce quartier, la chaussée de Saint-Job est une artère locale et étroite dont les perspectives sont fermées;
- Les immeubles n°777 et n°781 sur lesquels portent la demande constituent 3 garages de gabarit Rez et s'implantant à l'alignement. Ces garages sont dans un état de délabrement avancé. Il s'agit de constructions mitoyennes. Ces 3 garages font partie d'un ensemble de 7 garages;
- La parcelle sur laquelle porte la demande faisait partie d'une seule et même parcelle allant de la Place Saint-Job à la chaussée de Saint-Job. La parcelle visée par la demande fait partie d'une nouvelle division de sorte que les 2 nouvelles parcelles sont intrinsèquement liées. En effet, une partie de la couverture d'un des garages se prolonge sur l'autre parcelle nouvellement divisée;
- La maison de droite (n°775) est une maison unifamiliale implantée à l'alignement et qui présente un gabarit R+1 avec toitures à versants. Sa typologie architecturale se compose d'un parement en briques et en pierre de ton blanc et de menuiseries de ton noir;
- La construction de gauche est un garage présentant les mêmes caractéristiques d'implantation, de gabarit et de typologie architecturale que les garages visés par la demande;

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

- La démolition de 3 garages;
- La construction de trois bâtiments;

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

- Le programme de la parcelle est modifié par la suppression des garages et la construction de 3 bâtiments;
- La typologie architecturale de ces bâtiments se compose d'un parement en enduit blanc avec joints dessinés, d'un soubassement en pierre, de menuiseries en bois de ton noir, de lucarnes en zinc de ton gris foncé, d'une toiture en tuiles de ton brun/rouge;

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

- Considérant que la plupart des constructions longeant un côté du tronçon de la chaussée de Saint-Job sont des constructions en gabarit Rez accueillant des garages;
- Considérant que le côté opposé à ce dernier se compose en partie de nouvelles constructions de gabarit R+1 et de l'ensemble des constructions classées de l'Abreuvoir;
- Considérant que la chaussée de Saint-Job est une artère étroite dont les perspectives sont fermées;
- Considérant que les parcelles visées par la demande se composent de garages dans un état de délabrement;
- Considérant que ces parcelles se situent dans le PPAS n°56 qui autorise de construire sur une profondeur de 10 m maximum;
- Considérant que le projet vise la démolition de ces garages en vue de construire un nouvel ensemble;
- Considérant que la démolition de ces garages se justifie au regard de leur délabrement;
- Considérant que le projet reconfigure l'alignement de ce côté de la chaussée;
- Considérant que le projet se raccroche aux constructions mitoyennes présentes à l'angle de l'avenue de l'avenue Jean et Pierre Carsoel et de la chaussée de Saint-Job en termes de gabarit et d'implantation;
- Considérant que le projet tend à renforcer l'impression d'étroitesse de la chaussée et à refermer un peu plus les perspectives;
- Considérant que bien que le projet se raccroche aux constructions mitoyennes et à la typologie des constructions situées sur le côté opposé de la chaussée, il densifie de manière significative le paysage de la chaussée;
- Considérant que le projet propose la construction de 3 bâtiments définies chacune par une toiture à versants composée de 2 lucarnes;
- Considérant que ces 3 bâtiments s'implantent en épi par rapport à l'alignement laissant disponible une zone de pleine terre de 39,2 m<sup>2</sup>;
- Considérant que cette zone de jardin est séparée en 2 et connecté par un passage d'une largeur d'1,51m;

- Considérant que ces jardins bénéficient de faibles qualités car ils sont enclavés entre des murs et sont couverts en partie par les terrasses du niveau supérieur;
- Considérant que le projet dédensifie malgré tout des parcelles à 100% imperméabilisé en situation existante de fait;
- Considérant, en effet, que le taux d'emprise des parcelles passe de 168,30 m<sup>2</sup> en situation de fait à 134 m<sup>2</sup> en situation projetée soit une différence de 34,30 m<sup>2</sup> ce qui s'inscrit dans les objectifs de développement durable;
- Considérant que ces 3 bâtiments accueillent 2 logements dont l'organisation intérieure s'étend sur les 3 bâtiments ce qui n'est, toutefois, pas cohérent au regard des moyens mis en place pour la création de 2 logements;
- Considérant que le projet prévoit un duplex 3 chambres et un duplex 2 chambres avec garage et un local vélo ce qui est cohérent par rapport à la localisation de ces logements à proximité de transport en commun (Gare de Saint-Job et Bus /tram);
- Considérant que le projet ne prévoit pas suffisamment d'emplacements vélos par rapport au nombre d'oreillers;
- Considérant que ces généreux logements sont dotés de 2 salles de bain au dernier étage de 2 bâtiments et ont entraîné l'aménagement de 2 larges lucarnes qui sont dérogoire au PPAS;
- Considérant que l'aménagement de ces deux lucarnes ne justifie pas une telle dérogation pour des espaces non-habitable;
- Considérant que la typologie de 3 constructions pour 2 logements prête à confusion et contribue à la construction de volumes importants tant du point de vue de leur profondeur que de leur gabarit;
- Considérant, en effet, que bien que le projet soit conforme au gabarit maximum prescrit par le PPAS, la hauteur des toitures de chacun des bâtiments dépassent la hauteur du voisin n°777;
- Considérant que ce tronçon de chaussée est en pente et induit que ces 3 bâtiments qui proposent un gabarit similaire s'implantent en épousant cette pente ce qui génère ces hauteurs plus importante que les voisins;
- Considérant qu'au-regard de l'étroussure de la chaussée, du gabarit des constructions faisant face au projet qui sont plus basse (Rez+T) et du gabarit de la construction mitoyenne (n°777), la hauteur des 3 bâtiments a pour effet de resserrer les vues vers et depuis les constructions de l'Abreuvoir (biens classés);
- Considérant que le bâtiment mitoyen, faisant partie de la demande, jouxtant le voisin n°36 de la Place Saint-Job est construit sur toute la profondeur et prévoit une fenêtre en mitoyenneté;
- Considérant que cette fenêtre ne respecte pas le Code civil;
- Considérant que le projet n'est pas conforme au Règlement Communal relatif à la Gestion des Eaux : bien que la note explicative précise que le trop-plein de la citerne sera infiltré dans le sous-sol du jardin, cela n'est pas dessiné sur les plans et il n'est mentionné nulle part la présence d'un volume de temporisation (bassin d'orage);
- Considérant que les niveaux d'implantation des trois bâtiments sont référencés par rapport à un point quelconque situé en trottoir au droit de la limite avec le n° 777 ce qui est imprécis;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, application de l'art. 126§11 du CoBAT : Dérogation à un PPAS :
  - Art.IV.4.1.6 « Toiture » en ce que les lucarnes présentent une largeur supérieure à 1,60m
    - Bien que la plupart des lucarnes sont aménagées pour des espaces habitables, 2 lucarnes en façade avant d'une largeur de 3,12 m sont destinées à des salles de bains,
    - Le projet prévoit l'aménagement de 6 lucarnes allant de largeurs de 2,23 m à 3,31m ce qui a pour effet d'augmenter l'effet de hauteur de ces bâtiments;
    - De plus, la mise en place de 6 lucarnes pour la création de seulement 2 logements est excessive et contribue à avoir un impact sur les vues vers et depuis les constructions classées de l'Abreuvoir;
  - Ilôt 2.6 – nulle et non-avenue en ce que la rive du PPAS concerné par le projet prévoit exclusivement du logement et que le projet ne prévoit que du logement ;

**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, 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)) :

- la construction de 3 bâtiments contribue à limiter les vues vers et depuis les constructions classées de l'Abreuvoir;
- la perception de hauteur de ces logements est générée par le maintien d'un gabarit identique sur une rue en pente et par la création de 3 grandes lucarnes qui augmente la perception de hauteur et impacte de facto les biens classés;

Considérant que la demande ne peut être acceptée telle que proposée ;

Considérant qu'il y a lieu de prévoir une typologie de bâtiment tenant davantage compte des maisons amorçant la rue, et dialoguant davantage avec les constructions classées faisant face au projet ;

Considérant qu'il y a lieu d'améliorer l'adéquation entre l'expression du parcellaire et le programme intrinsèque du projet (nombre de logements) ;

Considérant qu'il y a lieu d'augmenter significativement les proportions d'espaces de jardin de pleine-terre et d'augmenter leur qualité paysagère ;

Considérant qu'il y a lieu, le cas échéant, de revoir le programme en conséquence ;

Considérant qu'il y a lieu de réduire significativement l'ampleur des lucarnes et de ne pas en prévoir pour des espaces non-habitable ;

Considérant qu'il y a lieu de fournir un accord du propriétaire du bien concerné pour la servitude de vue donnant sur le n°36 de la Place Saint-Job ;

- Considérant qu'il y a lieu de prévoir 1 emplacement de vélo par oreiller et de prévoir 2 m<sup>2</sup> par vélo ;
- Considérant qu'il y a lieu de davantage se conformer au RCU Eau en représentant la totalité du schéma de gestion des eaux pluviales tel que requis par le Règlement Communal relatif à la Gestion des Eaux : le dispositif d'infiltration doit lui-même offrir un volume de rétention temporaire de 33 l/m<sup>2</sup> ou être précédé d'un bassin d'orage;
- Considérant qu'il y a lieu de se conformer aux avis des instances ;

**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 09/10/2024**  
**Objet n° 05**

**Dossier 16-47560-2024 - Enquête n°194/24**

**Situation : Rue Vanderkindere 368-374**

**Objet : construire un bâtiment à l'alignement, revoir la répartition et le nombre de logements des bâtiments existants, aménager des commerces, améliorer les performances énergétiques et revoir l'aménagement paysager**

**AVIS**

La Commission de Concertation décide de reporter son avis, à une date ultérieure, dans l'attente d'un reportage photographique intérieur de l'ensemble des bâtiments existants

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**Séance du 09/10/2024**  
**Objet n° 06**

**Dossier 16-47606-2024 - Enquête n° 203/24 – Article 177 du CoBAT**

**Situation : Avenue des Eglantiers 14E**

**Objet : Rénover + créer une extension d'une villa unifamiliale existante en intérieur d'îlot avec piscine et construire 2 nouvelles villas unifamiliales à front de rue**

**AVIS**

**Identification de la demande :**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47606-2024 introduite en date du 27/03/2024, auprès de URBAN-DU;

**Contexte :**

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) N°48bis&ter - QUARTIER SUD-EST - approuvé par AGRBC en date du 10/06/1993, et y déroge;

Considérant que le demandeur a introduit une précédente demande de permis d'urbanisme en date du 14/09/2021 (16/PFD/1799122) qui visait à rénover la maison unifamiliale, construire deux immeubles de logements de 3 et 4 appartements et abattre 112 arbres;

Considérant que le demandeur a renoncé à cette demande suite à la Commission de concertation du 08/06/2022 dont les conditions étaient les suivantes :

- *Se conformer à la réglementation en matière d'accessibilité PMR;*
- *Renoncer à l'un des deux bâtiments à rue et implanter un maximum de 4 nouveaux logements sur la parcelle tel que prescrit par le PPAS;*
- *Limiter l'emprise au sol globale et implanter les 4 nouveaux logements en fonction de l'état des arbres afin de minimiser l'impact du projet sur la zone boisée côté rue et tout en ne créant pas de rapport de force avec la maison existante;*
- *Proposer un plan paysager comprenant le relevé précis des nouvelles plantations et des arbres à abattre ainsi que les essences choisies;*
- *Replanter minimum 1 arbres à haute tige pour chaque arbre abattu;*
- *Limiter les emplacements de parking à 1 par logement;*
- *Se conformer au RCU Gestion des Eaux;*
- *Revoir l'expression architecturale en fonction du contexte bâti et non bâti;*
- *Compléter le rapport d'incidences à propos de l'impact du projet sur l'environnement (maillage vert, abattage des arbres, faune,...);*
- *Etayer le dossier concernant le bâtiment existant et son intégration dans son environnement paysager;*

Considérant qu'il s'agit du même demandeur, de la même parcelle et d'un programme similaire au précédent (maison existante + 2 volumes à rue), il y a lieu de prendre en considération l'avis de la Commission de concertation du 08/06/2022;

**Objet de la demande :**

Considérant que la demande vise à rénover une maison unifamiliale située en fond de parcelle ainsi qu'à construire deux nouvelles maisons unifamiliales à front de l'avenue des Eglantiers et abattre 78 arbres à haute tige;

**Procédures et avis d'instance :**

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- Application du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) :
  - Prescription générale 0.5 - Construction ou lotissement sur une propriété plantée de plus de 3.000m<sup>2</sup>;
- Application de l'article 126 §11 du CoBAT : dérogation au PPAS :
  - Art 1.3 - implantation;
- Application de l'article 175/15 du CoBAT : projet soumis à Rapport d'Incidences suivant Annexe B :

- 20) Aménagement d'une propriété plantée de plus de 5.000 m<sup>2</sup>;
- Application de l'article 175/20 du CoBAT : Rapport d'Incidences - MPP - Enquête de 30 jours;
- Vu l'avis SIBELGA du 12/06/2024;
- Vu l'avis VIVAQUA du 18/06/2024 (Réf : IN 1409118);
- Vu l'avis de Bruxelles Environnement du 08/10/2024 :

*Considérant que la parcelle se situe en zone de développement du maillage vert régional; qu'elle est de valeur biologique élevée; que l'abattage de 78 arbres à haute tige n'est pas acceptable dans ce contexte; que si un projet peut être envisagé sur la parcelle, il y a lieu de le concevoir en tenant compte des arbres existants et de proposer une implantation qui les préserve au maximum;*

*Considérant que de nombreuses espèces protégées, en termes de flore et de faune, sont observées dans la zone; que leur présence et leurs abris doivent être préservés; qu'il y a lieu d'en faire établir avant tous travaux un relevé par un écologue agréé et de solliciter le cas échéant une dérogation à l'ordonnance Nature ([biodiv@environnement.brussels](mailto:biodiv@environnement.brussels)); que la période propice à ce relevé est le printemps;*

*Considérant que le projet se situe en zone inondable sur la carte de Bruxelles Environnement; que la parcelle dispose d'un sol sableux et d'une nappe suffisamment profonde pour permettre une gestion intégrée des eaux pluviales sur la parcelle; que le projet prévoit des citernes d'eaux pluviales reliées à des bassins d'orage avec rejet dans le réseau d'égouttage; que cela n'est pas acceptable; qu'il y a lieu de proposer et de détailler un dispositif de valorisation des eaux pluviales (WC, entretien, laverie...) et de prévoir l'infiltration des trop-pleins sur la parcelle (noues d'infiltration); qu'il y a lieu d'opter a minima pour une végétalisation intensive des toitures plates et semi-intensive au droit de panneaux photovoltaïques;*

*Considérant que le plan de replantation doit respecter l'influence paysagère de la ville d'eau; qu'il y a lieu de prévoir des replantations indigènes en conséquence; que le plan de replantation prévoit certaines essences non reprises dans la liste de ces essences indigènes recommandées par Bruxelles Environnement;*

*Considérant que le projet se prête au calcul du CBS+ et à sa maximisation; que le bâti doit y participer activement;*

*Considérant qu'il y a lieu de minimiser l'artificialisation des sols et d'éviter d'augmenter le charroi en intérieur d'îlot; que l'ajout d'un nouveau garage pour le lot 3 avec ses aires d'accès et de manœuvre augmentent la minéralisation de la parcelle et ne semblent pas justifiables pour une maison unifamiliale;*

*Considérant que l'ensemble des voies d'accès, cheminements et zones de terrasses doivent être réduits au maximum et disposer de revêtements perméables;*

*Considérant qu'il résulte de ce qui précède que le projet, tel que présenté, n'est pas de bon aménagement;*

Vu l'avis des services communaux;

- Avis du Service Vert : ///
- Avis du Service Technique de la Voirie : ///
- Avis du Service de l'Environnement, émis le 08/10/2024 :

*Considérant le projet à savoir : rénovation et extension d'une villa unifamiliale existante en intérieur d'îlot avec piscine et construction de 2 nouvelles villas unifamiliales avec piscines à front de rue;*

*Considérant que le projet prévoit :*

- 3 piscines,
- Des toitures vertes (en carex caryophyllea « Laîche de printemps »),
- Des panneaux photovoltaïques,
- L'abattage de 78 arbres,
- La replantation de 103 arbres (houx, bouleau, chêne, Cornouiller des Pagodes, magnolia, platane),
- D'autres plantations de haies variées et de massifs de rhododendrons,
- Des PAC,

*Considérant que :*

- La voirie est pourvue d'un égout fonctionnel,
- En ce qui concerne la gestion des eaux de pluies, les lots 1 et 2 prévoient des bassins d'orage de 10m<sup>3</sup> enterrés avec trop plein vers égout,
- Les eaux de pluies collectées seront réutilisées pour le nettoyage, arrosages et eaux des buanderies et sanitaires,
- Les eaux usées du lot 3 sont gérées via une micro station et un rejet vers l'étang existant;
- Il est prévu du béton pour surfaces de liaison avec la voirie et sur la rampe en elle-même mais que le RI recommande des dalles gazon;
- Le quartier est une zone comportant des martinets et un grand nombre d'autres espèces d'oiseaux,

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

- À éclairage extérieur
- Aux rideaux de protection des piscines
- À la gestion des eaux des piscines,

*Considérant que ce projet n'est pas conforme au RCU eaux et avec la politique régionale de GIEP;*

**Considérant que la demande doit se conformer aux conditions suivantes :**

- Ne pas rejeter les eaux de piscine à l'égout sauf les eaux de back wash;

- Prévoir un volet de protection sur la piscine empêchant la chute de la faune;
- Limiter l'éclairage de jardin à un éclairage de couleur ambrée, dirigé vers le sol et placé à faible hauteur (max 40cm);
- Gérer les eaux de pluies sur la parcelle sans rejet à l'égout via les principes de la GIEP et le respect des dimensionnements imposés par le RCU Eaux et de fournir des plans relatif aux réseaux de gestion des eaux usées et de pluies;
- 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);
- Assurer l'utilisation des eaux de pluies collectées dans, au minimum, les WC des projets;
- Evacuer toutes eaux usées (même LOT 3) dans égout de l'avenue des Eglantiers;
- Limiter le nombre d'abattage et proscrire tout abattage durant la période de nidification;
- Ne pas planter de rhododendrons (qui est considéré comme une espèce invasive);
- Ne pas planter de Cornus controversa, ni de magnolia ni de platane mais des arbres à fruit tel des châtaigniers, hêtres, sorbiers,... et/ou des arbres à fleurs tel tilleul,...;
- Garder des chandelles (arbre mort sur pied sans branche) sur le site si leur stabilité le permet;
- Planter les toitures vertes avec une palette variée de plantes utiles à la biodiversité (et non de façon monospécifique avec une plante ayant peu d'intérêt environnemental);
- Faire les accès en dalles gazon comme recommandé par le RI;
- Il serait de plus favorable à la biodiversité de placer des nichoirs;

#### **Nichoirs martinets**

- o Meilleure orientation : N – NE - E
- o au minimum à 3m du sol, idéalement de 5m à 20m
- o 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.
- o Placer le nichoir le plus loin possible des fenêtres.
- o 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).
- o 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).
- o 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**

- o 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)
- o au moins à 2m de hauteur (entre 3 et 8 m est l'idéal)
- o L'espèce est grégaire et peut nicher en colonies. On installera donc de préférence des nichoirs multiples.
- o Les nichoirs peuvent être intégrés dans un mur, une toiture, ou apposés/accrochés.

#### **Nichoirs chauves-souris :**

- o Il faut que le gîte soit fixé à une hauteur minimale de 3 mètres du sol;
- o Il est nécessaire que l'abri soit placé face au sud ou au sud-est;
- o Évitez d'installer le gîte à proximité d'un éclairage puissant.
- o Il vaut mieux laisser une distance de quelques mètres entre deux nichoirs.
- o Il est intéressant de placer au moins deux nichoirs à proximité pour que les chauve-souris puissent se déplacer en cas de trop fortes chaleurs;
- o Les spécificités techniques des gîtes sont les suivantes (tailles minimales, faire plus grand si possible) :  
Opércule : rectangulaire et vers le bas, Largeur : 51 cm, Hauteur : 79 cm, Profondeur: 16 cm
- o Matériau : bois ou béton-bois, prévoir des cloisons intérieures (2 ou 3) formant des compartiments : les cloisons internes doivent être munies de rayures horizontales (pour permettre aux animaux de s'y accrocher). Ne jamais mettre un grillage car les animaux pourraient y rester coincés. Si le gîte est fabriqué en bois, il faut bien veiller à ce qu'il n'y ait aucune écharde à l'intérieur. Les cloisons doivent être environ 5 cm plus courtes que l'entrée.

#### **Avis DEFAVORABLE;**

#### **Enquête publique :**

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 26/08/2024 au 24/09/2024 inclus, enquête pendant laquelle 12 réclamations ont été émises à savoir 10 lettres personnelles, 1 lettre d'association et 1 pétition signée par 123 personnes;

Considérant la teneur des réclamations à savoir :

- Recommandations de la commission de concertation précédentes pas prises en compte;

- *Abattage de 78 arbres dont 44 sains, sans le maintien de la zone boisée côté rue;*
- *Pas d'étude d'impact sur la faune présente sur le site;*
- *8 places de parking demandées au lieu de 1 par logement;*
- *Les nouvelles plantations ne sont pas des arbres à haute tige et ne compensent pas les abattages, elles ne sont pas indigènes; les conclusions du RI à propos des abattages sont erronées;*
- *Construction de 3 piscines de grandes dimensions : imperméabilisation des sols, risques d'inondation et apport de moustiques;*
- *Trop forte densification sur la parcelle;*
- *Disproportion dans la répartition des nouvelles villas par rapport à la dimension des terrains;*
- *Nouveaux vis-à-vis avec vues intrusives et nuisances sonores pour les propriétés voisines;*
- *Atteinte à la biodiversité de cette parcelle revenue à l'état naturel;*
- *Rédaction d'un rapport concernant la faune au sein de la parcelle par le bureau d'études e-biom (17 espèces animales observées) : observations à compléter au printemps idéalement;*
- *Méconnaissance de l'ordonnance relative à la conservation de la nature;*
- *Référence à la prescription 0.6 du PRAS (pas d'application ici car pas d'intérieur d'îlot en ordre ouvert);*
- *Dérogations aux articles 7 et 12 du Titre I du RRU non sollicitées;*
- *Implantation du lot 1 va engendrer des vis-à-vis, une perte d'ensoleillement et un surplomb de la propriété voisine de gauche; la rampe de garage va engendrer des nuisances de bruit;*
- *Dérogation à l'article 8 du Titre I du RRU non sollicitée;*
- *Pas de calcul précis de la moyenne des hauteurs des constructions voisines, erreur sur la hauteur de la maison voisine de gauche; différence de hauteur entre la villa du lot 1 et la maison voisine atteint presque 1 étage;*
- *Occupation du sol trop élevée pour les 3 lots du projet;*
- *Distances avec les limites mitoyennes non respectées;*
- *Nécessité de préserver les plantations existantes, notamment en zone de recul;*
- *Non-respect du bon aménagement des lieux;*
- *Parkings en fond de parcelle pas acceptables;*
- *Modification du cadre bâti avec l'implantation de deux nouveaux volumes à rue;*
- *Augmentation de la demande de parking en voirie (visiteurs, profession libérale,...), or la rue est déjà saturée et peu sécurisée pour les enfants qui entrent et sortent de l'école;*
- *Approximations dans les cotes, les hauteurs...;*
- *Aucune consultation des riverains n'a été faite malgré ce qui est affirmé dans la note explicative;*
- *Intérêt patrimonial de la maison voisine (14C) à préserver ainsi que de celle présente sur la parcelle;*

#### **Situation existante :**

Considérant que la demande porte sur une parcelle cadastrée 4<sup>ème</sup> Division, Section H n°8Y44, avenue des Eglantiers 14E à Uccle;

Considérant que le site donne sur l'avenue des Eglantiers, voirie à double sens constitué de 2 bandes; que la voirie est bordée de part et d'autre par des cheminements piétons, séparés des bandes de circulation par des zones enherbées munies de potelets de sécurité en bois;

Considérant qu'en termes de bâti, le site est entouré de bâtiments de logements de gabarit moyen (maisons unifamiliales), de maximum 2 étages;

Considérant que le site est occupé par une maison unifamiliale entourée par une zone boisée étendue sur la quasi-totalité de la parcelle, disposant d'une superficie de 7.313 m<sup>2</sup>;

Considérant que cette maison dispose d'une superficie de logement de 660 m<sup>2</sup> et est reliée à la voirie par un cheminement pavé, permettant l'accès à l'entrée du bâtiment ainsi qu'à l'accès à un parking extérieur bétonné et aux deux emplacements de garage localisés au sous-sol;

Considérant qu'un chenil et un étang sont également présents à proximité du bâtiment;

Considérant que la maison est inoccupée depuis plusieurs années et que la propriété n'est plus entretenue depuis cette période; qu'une grande partie des extérieurs est aujourd'hui recouverte d'une végétation importante et notamment la voie d'accès à la rue;

Considérant que la maison existante bénéficie d'une zone boisée très importante qui l'isole totalement par rapport à la rue; que cette zone boisée est une des dernières de l'avenue des Eglantiers;

Considérant l'intérêt architectural de la maison existante et de ses abords (Architecte Ivan Van Mossevelde, Paysagiste Jacques Wirtz);

#### **Situation projetée :**

Considérant que le projet consiste en la rénovation d'une maison unifamiliale (Lot 3) et de ses environs ainsi qu'en la construction de deux nouvelles autres maisons unifamiliales (Lot 1 et 2) en front de l'avenue des Eglantiers;

- Lot 1 : Considérant que le terrain concerné, d'une superficie de 14a 23ca, accueillera une maison unifamiliale (villa) d'un gabarit R+1 et comprenant 5 chambres; qu'elle disposera d'un garage pour

2 véhicules au sous-sol ainsi qu'une terrasse avec piscine extérieure; que la surface brute plancher (hors caves et sous-sols) de la maison sera de 370 m<sup>2</sup> (ou 496,2 m<sup>2</sup> considérant le sous-sol);

- Lot 2 : Considérant que ce terrain, d'une superficie de 19a 12ca, accueillera une maison unifamiliale (villa) d'un gabarit R+1 (sans sous-sol) disposant de 4 chambres et d'un espace adapté à une profession libérale; qu'elle disposera d'accès garage pour 2 véhicules au rez-de-chaussée, d'un accès piéton et d'un accès secondaire à utilité de la profession libérale; qu'une piscine et une terrasse sont prévues en extérieur; que la surface brute plancher (hors caves et sous-sols) de la maison sera de 426,3 m<sup>2</sup> (ou 486,8 m<sup>2</sup> considérant le sous-sol); qu'un emplacement extérieur est de plus prévu en front de voirie à utilité des activités liées à la profession libérale prévue (e.g. visiteurs);
- Lot 3 : Considérant que ce terrain, d'une superficie de 43a 89ca, accueillera la maison unifamiliale existante rénovée; que celle-ci disposera d'un gabarit R+1, de 5 chambres, d'une salle polyvalente, d'une loge de conciergerie (disposant d'une chambre), d'une terrasse avec piscine et de 4 emplacements de stationnement couverts; que la surface brute plancher (hors caves et sous-sols) de la maison sera de 382 m<sup>2</sup> (ou 878,4 m<sup>2</sup> considérant le sous-sol);

Considérant qu'en termes de programme, le projet comprend 3 habitations de standing, proposant de multiples chambres, des surfaces de séjour généreuses et plusieurs emplacements de parking;

Lot 01 : Maison unifamiliale 5 chambres - Piscine intégrée dans le relief du terrain naturel projeté - Parking privatif intérieur.

Sous-sol : 126,6m<sup>2</sup>

Rez-de-chaussée 208 m<sup>2</sup>

Etage 01 : 162 m<sup>2</sup>

Superficie terrain : 1423 m<sup>2</sup>

Lot 02 : Maison unifamiliale 4 chambres + profession libérale - Piscine intégrée dans le relief du terrain naturel projeté - Parking privatif intérieur

Sous-sol : 60,5 m<sup>2</sup>

Rez-de-chaussée : 266.6 m<sup>2</sup>

Etage 01 : 159,7 m<sup>2</sup>

Superficie terrain : 1912 m<sup>2</sup>

Lot 03 : Maison unifamiliale 5 chambres - Un bureau - Une salle polyvalente - Une loge concierge - Piscine intégrée dans le relief du terrain naturel projeté + pool house - Parking privatif intérieur.

Niveau semi enterré : 496,4 m<sup>2</sup>

Niveau aérien : 382 m<sup>2</sup>

Superficie terrain : 4389 m<sup>2</sup>;

Considérant que ce programme est conforme aux prescriptions du PRAS et du PPAS en termes d'affectation;

Considérant qu'en termes de densité, 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;

Considérant 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;

Considérant que la parcelle se présente sous forme d'un grand quadrilatère d'une superficie de 7.645 m<sup>2</sup>, pour une largeur de parcelle de l'ordre de 70 mètres à l'alignement et une profondeur de l'ordre de 108 mètres; qu'il en découle que la première zone d'implantation porte sur 2.800 m<sup>2</sup> et la deuxième zone sur 4.845 m<sup>2</sup>, chacune étant régie par des indices de densité qui leur sont propres;

Considérant 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;

Considérant 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;

Considérant qu'au total, le PPAS limite les possibilités de construction sur cette parcelle à 9 logements à répartir en immeubles de 3 ou 4 logements, à 2.051 m<sup>2</sup> de superficie intervenant dans le calcul de l'indice P/S, à un indice P/S global de 0,268, l'emprise maximale autorisable s'élevant à 1.158,80 m<sup>2</sup>;

Considérant que par rapport à ces données de densité, la demande propose un total de 3 logements, un indice P/S de 0,23 et une emprise au sol des constructions de 952 m<sup>2</sup>, soit des indices de densité inférieurs aux maxima autorisables;

Considérant dès lors que le projet n'est donc pas en dérogation au PPAS en termes de densité (Article 1.2);

Considérant qu'en termes d'implantation, le projet propose la construction de deux nouvelles maisons côté rue, de part et d'autre du chemin d'accès existant menant au lot 3 en fond de parcelle ;

Considérant l'implantation de la maison du Lot 1 sur une sous-parcelle trop petite pour le gabarit proposé ;

Considérant en effet que l'implantation de cette villa et de l'accès au garage en sous-sol est particulièrement proche de la maison voisine de gauche, reprise à l'inventaire du patrimoine architectural ; que la différence de niveau entre les différentes parcelles entraîne un surplomb significatif de la propriété voisine par la nouvelle villa du Lot 1 ;

Considérant également que le choix d'implanter ce nouveau volume perpendiculairement à la voirie implique une trop grande profondeur de construction, induisant des vis-à-vis gênants avec le fond de la parcelle voisine ;

Considérant la trop grande proximité du volume avec le chemin d'accès au fond de parcelle (voir dérogation sollicitée plus bas) ;

Considérant l'implantation d'une rampe de garage très proche de la limite mitoyenne de gauche ;

Considérant en outre que l'implantation de cette villa du Lot 1 nécessite l'abattage d'un grand nombre d'arbres à haute tige que le rapport phytosanitaire ne qualifie pas de « malade » mais se situant juste dans la zone de bâtisse ;

Considérant que l'implantation de la maison du Lot 2 semble plus appropriée en termes de distances par rapport aux limites mitoyennes ; que son implantation longitudinale par rapport à la rue évite des vis-à-vis gênants sur le fond de la parcelle voisine ;

Considérant également que le choix de ne pas placer de parking en sous-sol permet d'éviter l'implantation d'une rampe de garage, et donc permet de limiter l'imperméabilisation de la parcelle et de réduire les nuisances sonores induites par ce type de dispositif, au contraire du Lot 1 ;

Considérant également que les abattages prévus dans cette zone semblent plus en adéquation avec le réel état sanitaire des arbres puisque c'est dans cette zone que le rapport phytosanitaire détermine le plus d'arbres à abattre pour leur mauvaise santé et non pour le fait qu'ils s'implantent dans la zone à bâtir ;

Considérant qu'en termes d'implantation, la maison existante voit sa superficie fortement augmentée par les nouveaux aménagements (nouveaux garages, pool-house, terrasses,...), ce qui dénature l'architecture initiale et augmente trop fortement l'imperméabilisation de la parcelle, ce qui ne peut s'envisager ;

Considérant également que l'implantation de trois piscines de grandes dimensions ne semble pas judicieuse en ce qu'elles imperméabilisent encore plus la parcelle et que le contexte fortement boisé n'est pas adapté à ce type d'installations ;

Considérant dès lors que les implantations choisies ne rencontrent pas le bon aménagement des lieux ; que le volume du Lot 1 est trop proche du voisin de gauche et que la sous-parcelle sur laquelle il s'implante n'est pas assez grande pour un tel programme ; que l'implantation des deux nouveaux bâtiments nécessite de nombreux abattages d'arbres (78 arbres); qu'il y a lieu de préserver au maximum les arbres présents sur le site ; qu'il y a lieu de préserver la zone boisée à l'avant de la parcelle au maximum, suivant l'article 0.7 du PPAS;

Considérant la problématique de l'abattage de nombreux arbres ainsi que celle de l'impact de ce volume sur les parcelles voisines, il y a lieu de limiter au maximum l'emprise au sol du projet afin de garantir le maintien d'un maximum d'arbres côté rue en renonçant à la maison du Lot 1 et de limiter l'emprise de la maison du Lot 2 à une surface plus modeste, en fonction des résultats de l'étude phytosanitaire et dans le respect de la maison existante qui a tout son sens dans son contexte et dont l'implantation est particulièrement bien étudiée au sein de la parcelle ;

Considérant que la maison existante, d'intérêt patrimonial, doit rester le centre de la mise en scène étudiée par l'architecte Van Mossevelde (villa dans son parc) ;

Considérant que le projet ne prend pas en compte l'aménagement historique pensé par Jacques Wirtz ;

Considérant également la nécessité de ne pas augmenter la surface au sol de la maison existante en renonçant à la construction de nouveaux garages, du pool-house et des terrasses ;

Considérant qu'il y a également lieu de renoncer à l'implantation des trois piscines ;

Considérant en outre que l'implantation d'un éventuel volume sur le Lot 2 doit se faire également en fonction d'une étude approfondie sur la faune présente sur le site et notamment la présence de chauve-souris et de renards ;

Qu'il y a lieu de réaliser une étude de la faune sur le site par un écologue et de prendre contact avec Bruxelles Environnement à ce propos ;

Considérant qu'en termes de volumétrie, les gabarits proposés sont réduits par rapport au précédent projet et ne dépassent pas R+1 ;

Considérant que le demandeur ne présente pas de calcul précis concernant la moyenne des hauteurs mais se base uniquement sur un trait tiré entre les deux maisons encadrant la parcelle pour déterminer que ses volumes ne dépassent pas les hauteurs des maisons voisines ;

Considérant que le PPAS permet, à rue, une hauteur maximale de deux (2) étages sur rez-de-chaussée, soit trois (3) niveaux ou une hauteur de 10,50 m maximum (3 X 3,50 m) ; que cette hauteur est mesurée au pied du mur de façade situé au point le plus bas du terrain, jusqu'au bord supérieur de la corniche et sur le pourtour du bâtiment cette hauteur ne peut dépasser 10,50 m en aucun point ;

Considérant que même si le projet respecte ces prescriptions, la hauteur du nouveau volume du Lot 1 présente une hauteur trop importante par rapport à la maison voisine de gauche et notamment par le fait de sa surélévation par rapport à elle ; que son implantation proche de la limite mitoyenne augmente la sensation de hauteur ressentie depuis la parcelle voisine ;

Considérant par ailleurs que le volume du Lot 2 présente, lui, un gabarit bien étudié et en accord avec les gabarits présents dans la rue ;

Considérant que la rénovation de la maison existante ne modifie pas la hauteur de son gabarit mais que sa nouvelle emprise au sol est trop impactante ;

Considérant que le choix de la typologie à toitures plates choisie pour les Lot 1 et 2 entre en rupture avec les habitations voisines; que pour autant, cette possibilité se trouve dans les prescriptions du PPAS et que le projet n'y déroge donc pas; que ce choix peut être compris au regard de la maison existante sur le site à laquelle les nouvelles constructions répondent et font référence ;

Considérant qu'en termes de matérialité, L'architecture développée présente peu d'ouverture sur la rue et s'ouvre sur l'arrière des maisons dans le but de pouvoir conserver l'intimité des nouvelles constructions par rapport au numéro 29 situé de l'autre côté de la rue ;

Considérant que le choix des matériaux s'est dirigé vers des éléments rappelant l'environnement naturel : façade en bois et pierre bleue belge, en traitant ces deux matériaux de manières différentes pour individualiser les maisons tout en proposant un rappel sur les différentes façades et éviter la multitude de matériaux ;

Lot 1 :

Volume rez-de-chaussée : bois teinte naturelle claire (largeur latte 15 cm à ajuster en fonction du calepinage).

Volume étage + le long de l'allée de garage : Parement de pierre bleue pose type maçonnerie collée sans joint

Lot 2 :

Volume rez-de-chaussée : bois teinte naturelle claire (largeur latte 5 cm à ajuster en fonction du calepinage).

Volume étage : croûte de pierre bleue agrafée calepinée verticalement.

Lot 3 :

La maison existante doit faire l'objet d'une réflexion liée à son intérêt patrimonial. La demande prévoit la mise à nu, dans sa totalité, en vue de pouvoir optimiser l'isolation et diminuer la consommation énergétique, dans le but de faire revivre le projet de l'architecte auteur du projet d'origine, le bardage de façade sera respecté et sera du cèdre dans la globalité mariée à de nouveaux châssis en aluminium.

Volume: bois teinte naturelle. Essence : Cèdre. Lattage et calepinage comme celui d'origine.

Considérant que l'usage de ces deux matériaux pérennes et de qualité sont acceptables, il est toutefois étonnant de placer de la pierre bleue, matériau lourd par essence, sur le volume de l'étage, surplombant le volume du socle du rez-de-chaussée, paré de bois, matériau léger par essence ; que cela crée une confusion dans la lecture des volumes et qu'il serait plus logique de parer le volume de l'étage avec du bois et celui du socle avec de la pierre bleue ;

Considérant qu'en termes de parking, le projet propose 9 emplacements de parking pour 3 logements alors qu'il est nécessaire de limiter drastiquement la pénétration des voitures au sein des parcelles boisées;



Considérant dès lors qu'il n'y a pas lieu d'augmenter le nombre de garages de la maison de fond du Lot 3; que le garage existant est suffisant pour une maison unifamiliale; qu'il y a lieu de renoncer aux places de parking à l'air libre aux alentours de la maison du Lot 3 et de désimperméabiliser cette zone au maximum (ne conserver que la zone de manœuvre nécessaire à entrer et sortir du garage existant);

Considérant que le parking souterrain du Lot 1 est particulièrement inapproprié dans ce contexte; que la rampe d'accès à ce parking souterrain imperméabilise à outrance cette petite sous-parcelle; qu'elle génère une importante modification du relief du sol; qu'elle peut être source de nuisances sonores pour les voisins et qu'elle est implantée trop près de la propriété voisine;

Considérant qu'un double garage pourrait être envisagé pour la villa du Lot 2 mais pas la place de parking à l'air libre prévue pour la profession libérale à laquelle il y a lieu de renoncer;

Considérant les problèmes de parking rencontrés dans le quartier liés à la présence d'une école dans la rue;

Considérant que l'implantation d'une seule nouvelle habitation avec profession libérale ne sera pas de nature à aggraver la situation en voirie (puisqu'il y a lieu de renoncer à la maison du Lot 1 pour les raisons évoquées ci-dessus);

Considérant qu'en termes d'aménagement des abords, le projet vise l'abattage de 78 arbres, et la plantation de 103 nouveaux arbres dans les zones de recul et latérales afin de former des écrans végétaux entre l'avant de la parcelle et les futurs bâtiments;

Considérant qu'une étude phytosanitaire annexée à la demande met à jour la nécessité de procéder à l'abattage de certains arbres afin de sécuriser la propriété et éclaircir le peuplement, fort dense actuellement; qu'un plan de gestion global de la propriété est proposé, intégrant l'abattage de ces arbres (essentiellement des bouleaux) mais aussi les tailles d'entretien annuelles ou bisannuelles;

Considérant que l'étude phytosanitaire met également à jour la bonne santé d'un grand nombre d'arbres et que le projet, vu l'emprise importante des deux nouveaux volumes à rue, nécessite d'abattre de nombreux arbres sains; qu'il n'a pas été tenu compte des demandes expresses de la commission de concertation précédente qui demandait de renoncer à l'un des deux volumes à rue, de limiter l'emprise au sol globale et de s'implanter en fonction de l'état des arbres afin de minimiser l'impact sur la zone boisée à l'avant;

Que même si les surfaces au sol des nouvelles constructions sont légèrement inférieures au précédent projet, les deux volumes sont toujours présents et le projet présente également de larges terrasses et des piscines;

Considérant qu'il n'a pas été tenu compte de l'état de bonne santé globale des arbres situés dans le lot 1;

Considérant qu'il y a lieu de préserver un maximum les arbres présents sur la parcelle, il y a lieu de renoncer au volume du Lot 1 et de préserver un maximum la zone de recul du volume du Lot 2 en ne procédant qu'aux abattages strictement nécessaires;

Considérant que le projet propose la replantation de nouveaux sujets en compensation des nombreux abatages; que ces sujets sont soit non-indigènes, soit des arbustes ou des haies, soit des sujets à haute tige mais de petit développement;

Considérant qu'il y a lieu de proposer des aménagements paysagers de qualité, privilégiant d'abord et avant tout la conservation de la végétation existante, puis la plantation de sujets de grande taille, déjà adultes et indigènes;

Considérant qu'en parallèle, il y a lieu de compléter les études du site par un rapport sur la faune présente sur la parcelle, réalisée par un écologue, et que les modifications d'habitat d'espèces observées sur le site puissent être supervisées par Bruxelles Environnement;

Considérant qu'en situation existante, le site présente une superficie imperméable de 745 m<sup>2</sup> (maison et ses abords), soit environ 9% de la superficie totale du terrain; que par la construction des nouveaux abords et des maisons des lots 1 et 2, cette superficie sera augmentée d'environ 881 m<sup>2</sup>, soit une superficie imperméable projetée de 1.626 m<sup>2</sup> (considérant les terrasses, les accès et la drève), pour une superficie totale de 7.724 m<sup>2</sup> de terrain (considérant les relevés géométriques). Environ 21% du site sera donc imperméabilisé, soit une augmentation de 12% en comparaison avec la situation existante.

Considérant que ce calcul ne précise pas si la surface des trois piscines a été comptabilisée; que leur emprise est telle qu'il y a de toute façon lieu d'y renoncer;

Considérant que les chemins d'accès carrossables reliant les habitations à l'Avenue des Églantiers seront en briquettes de Pierre Bleue belge posées sur sable stabilisé à joints ouverts et que les chemins piétons d'accès aux Lots 1 & 2 et le long des bâtiments seront en dalles de pierre bleue belge bouchardées;

Considérant qu'il y a lieu de préférer des revêtements de sol au moins semi-perméables au sein de la parcelle afin de réduire l'impact en termes d'imperméabilisation des sols;

Considérant qu'en termes de gestion des eaux, le projet présente les aménagements suivants :

Lot 01 et Lot 02 : L'avenue des Eglantiers n'est actuellement pas équipée de réseau d'égouttage. Des travaux sont programmés par VIVAQUA à la mi-avril 2024 pour équiper l'avenue de collecteurs. Ce nouveau collecteur sera raccordé à celui de l'avenue Napoléon. Suites aux échanges techniques avec Vivaqua, des raccords seront effectués durant le chantier pour raccorder les LOT 1 et 2 au nouveau réseau. Les eaux de pluies des toitures, sont récoltées vers une citerne de récupération des eaux pluviales dont le trop plein est raccordé à un bassin d'orage avant leur rejet vers l'égout public par un diamètre réduit pour permettre la régulation du collecteur public. Les toitures seront végétalisées de manière extensive ce qui permet l'absorption des premières pluies par les substrats;

Lot 03 : Pour le bâtiment existant, la gestion des eaux par station d'épuration autonome est une situation de droit. La fosse septique du bâtiment existant sera remplacée par une mini station d'épuration. Les eaux traitées seront rejetées pour infiltration vers le petit étang en fond de parcelle (existant déjà à cet effet). Les eaux pluviales du bâtiment existant sont actuellement renvoyées vers le petit étang. Cette situation reste inchangée;

Considérant que l'étang actuel est dimensionné et dessiné de manière à pouvoir récupérer les eaux pluviales récupérées sur une surface de 390 m<sup>2</sup> et une épaisseur de 0,5 m, correspondant à un volume tampon de 195 m<sup>3</sup>, ce qui répond largement aux demandes du RCU de la commune de Uccle par rapport aux gestions des eaux;

Qu'ainsi, la maison existante en fond de parcelle reste comme sa situation de droit (aucun raccord à prévoir).

Le LOT 1 et 2 auront leur nouveau raccord en attente;

Une attention particulière dans l'aménagement projeté du profil du terrain prévoit aux eaux pluviales et aux eaux de ruissellement du terrain d'être collectées par des noues et des moraines et d'être acheminées vers l'étang en contre bas;

#### **Motifs d'enquête et motivation des dérogations :**

Considérant que la demande a été soumise à rapport d'incidences suivant les rubriques suivantes de l'Annexe B du CoBAT :

- 20) Aménagement d'une propriété plantée de plus de 5.000 m<sup>2</sup>;

Que la demande a fait l'objet d'un rapport d'incidences;

Qu'à cet égard, l'enquête publique relative à cette demande a été portée à 30 jours au lieu de 15;

Considérant que la demande est soumise à la prescription générale 0.5 du PRAS - Construction ou lotissement sur une propriété plantée de plus de 3.000 m<sup>2</sup>; qu'en conséquence, la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité sous forme d'une enquête publique et d'un passage en commission de concertation;

Considérant que la demande déroge à l'article 1.3 du PPAS n°48bis&ter - Implantation en ce que le recul latéral de la limite parcellaire de minimum 5 m avec L = H n'est pas respecté entre le volume du Lot 1 et le chemin d'accès existant au lot 3;

Considérant que le projet fait le choix de conserver le chemin existant vers le fond de la parcelle; que ce choix est judicieux car il permet de conserver plus de végétation;

Considérant que le volume du Lot 1, comme dit plus haut, est mal implanté sur sa sous-parcelle, présente un programme trop important et donc un volume trop imposant; que cette demande de dérogation montre l'exiguïté de la parcelle pour ce volume et qu'il n'est pas possible de respecter les distances minimales par rapport aux limites imposées par le PPAS;

Qu'à ce titre, il y a lieu de renoncer au volume du Lot 1 et que la dérogation n'est pas acceptable;

#### **Conclusion :**

Considérant que le nouveau projet n'a pas tenu compte des précédentes remarques énoncées par la commission de concertation du 08/06/2022 en ce que :

- Le projet propose toujours 2 volumes à rue alors qu'il avait été demandé de renoncer à l'un des deux volumes;
- Le projet propose une emprise au sol toujours très importante, aggravée par les nouvelles extensions à la maison existante et par l'implantation de 3 piscines;
- Le projet propose toujours un grand nombre d'abattage d'arbres et n'a pas minimisé son impact sur la zone boisée côté rue;
- Le projet augmente la pénétration des voitures en intérieur de parcelle alors qu'il avait été demandé de limiter les emplacements de parking;
- Le dossier n'a toujours pas été complété par une étude de la faune présente sur le site;

- Le projet ne propose pas de replantations convaincantes;
- Le projet ne prend pas en compte l'intérêt patrimonial de l'immeuble situé en intérieur d'îlot et construit par Ivan Van Mossevelde, le plan paysager historique conçu par Jacques Wirtz et l'impact sur l'immeuble voisin repris à l'inventaire et situé avenue des Eglantiers 14C

Considérant dès lors que l'impact du projet tel que présenté n'est pas moindre par rapport au premier projet; que les améliorations apportées au projet ne sont pas suffisantes au regard de la qualité exceptionnelle du site qu'il y a lieu de préserver;

Considérant que le projet ne rencontre pas la notion de bon aménagement des lieux tant en termes d'implantation, d'emprise au sol que de gestion paysagère raisonnée de la parcelle;

Considérant qu'un seul nouveau volume côté rue, au niveau du Lot 2, pourrait s'envisager s'il reste modeste, mais qu'il y a lieu de renoncer au volume du Lot 1, à toute extension du Lot 3 ainsi qu'aux piscines;

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

**Les dérogations ne sont pas accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.**

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**Séance du 09/10/2024**  
**Objet n° 07**

**Dossier 16-47611-2024 - Enquête n° 190/24**

**Situation : Rue Vanderkindere 471**

**Objet : mettre en conformité les travaux d'aménagements intérieurs et de mise en peinture de la façade à rue**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47611-2024 introduite en date du 13/06/2024;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité les travaux d'aménagements intérieurs et de mise en peinture de la façade à rue sur le bien sis rue Vanderkindere 471;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone de galerie commerçante, liseré de noyau commercial, 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 :

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogation au Titre VI du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière d'esthétique :
  - non-respect de l'article n°34 - Baie qui prescrit "*Les enseignes et les publicités associées à l'enseigne ne peuvent : - masquer tout ou partie de baie; - être apposés ou projetés sur tout ou partie de baie; à l'exception des vitrines de rez commerciaux, qui peuvent être recouvertes jusqu'à 50 %.*", en ce que l'affiche occupe la totalité de la superficie de la vitrine;
- application de l'article 188/7 du CoBAT : mesures particulières de publicité requises par le Règlement communal d'urbanisme, relatif au Règlement communal d'urbanisme des 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 "*Les proportions de la vitrine et des éléments qui la constituent s'inscrivent dans la composition de la façade. La vitrine doit laisser une vue libre sur minimum 80% de sa surface*", en ce que l'affiche occupe la totalité de la superficie de la vitrine;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/09/2024 et jusqu'au 23/09/2024 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 :**

13/06/2024 : dépôt de la demande;

14/08/2024: accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU et des instances à consulter dans le cadre de la procédure :

- Service communal de l'Environnement;

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

09/10/2024 : séance publique de la Commission de concertation;

**CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES**

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

- l'avis du Service de l'Environnement sollicité en date du 14/08/2024 et n'a pas d'avis à émettre sur le projet;

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 14/08/2024. 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 fermé et à l'alignement;
- Dans ce quartier, la rue Vanderkindere est une voie dense, bordée par des maisons, des maisons de maître mitoyennes et des immeubles à appartements où souvent le rez-de-chaussée est affecté à des commerces;
- Les parcelles cadastrées Section C, n°4V48, n°4F43, n°4E48, sur lesquelles portent la demande se situent sur un tronçon de la rue situé entre la rue Lincoln et la rue Joseph Hazard. Il s'implante proche de l'angle que forme la rue Vanderkindere avec la rue Joseph Hazard. L'ensemble que forme ces parcelles s'implante profondément dans l'îlot (±35,00m) avec une superficie totale de 359m<sup>2</sup> et une orientation nord côté rue et sud côté intérieur d'îlot. Cet ensemble de parcelles est construit sur la totalité de sa superficie;
- Le bâtiment n°471 sur lequel porte la demande présente un gabarit R + 1 + une toiture à versants (type hangar) dont la façade avant présente un revêtement en crépi beige clair, deux vitrines, une porte de garage en partie centrale et une hauteur de façade de 7,45m;
- Historique :
  - Le permis d'urbanisme 16-1021-1924 concerne une transformation de la façade avant (sans plans) : agrandir l'entrée de 1,50m et abaisser le trottoir pour rendre l'entrée carrossable;
  - Le permis d'urbanisme 16-2560-1926 concerne la construction d'une dépendance le long de la limite mitoyenne de droite, sur la parcelle qui semble vide de construction; elle présente une deux entrée à l'alignement, une pour une toilette et une autre pour la pièce; elle présente également un gabarit R + toiture plate;
  - Le permis d'urbanisme 16-12232-1942 nous informe que la parcelle est utilisée pour l'entrepôt de charbon. Le long de l'alignement de la parcelle, un mur de clôture est érigé avec une entrée. Cette demande de permis concerne :
    - la rehausse du mur de clôture composé d'un soubassement en pierre, de deux "murs vitrines" de part et d'autre de l'entrée et d'une entrée de camion surmontée d'une enseigne;
    - la construction d'une seconde annexe à l'opposé de la premier (le long de la limite mitoyenne de gauche) et à l'alignement; elle présente un gabarit R + toiture plate et contiendra un bureau;
  - Le permis d'urbanisme 16-12503-1944 nous informe qu'une toiture plate recouvre la partie avant de la parcelle sur une profondeur de 10,00m, unifiant ainsi les annexes autorisées dans les permis précédents; cette demande de permis concerne la rehausse des murs limitants la parcelle et le placement de quatre toitures à deux versants afin de créer un entrepôt de charbon sur la superficie totale de la parcelle;
  - Le permis d'urbanisme 16-14513-1949 concerne la transformation de la façade et de la toiture existante située en façade avant par une verrière placée en partie centrale et une toiture plate en zinc placée le long de la façade avant, sur une profondeur de 4,00m; la façade avant se compose de deux vitrines de part et d'autre de l'entrée et de deux fenêtres au niveau du premier étage; il s'agit de la configuration de la façade telle qu'elle est connue aujourd'hui;
  - Le permis d'urbanisme 16-35166-2001 a autorisé le changement d'affectation de l'entreprise de charbon en un atelier de montage contenant un magasin (rez-de-chaussée) et de bureaux (premier étage) :
    - Au niveau du rez-de-chaussée : le magasin est dans la première annexe, la réception est dans la seconde annexe, l'atelier de montage est aménagé en intérieur de parcelle avec un espace étiquetage et un espace de stockage en fond de parcelle;
    - Le premier étage contient des bureaux, des salles de réunion, un réfectoire, des archives;
    - La façade avant est recouverte de cimentage, ton blanc et jaune; les châssis sont changés en aluminium anthracite; une nouvelle porte de garage (métal, ton blanc) est placée; deux portes vitrées sont placées en façade avant, le long des vitrines; un dispositif perpendiculaire à la façade est placé au-dessus de l'entrée;
  - Le permis d'urbanisme 16-43606-2017 concernait :
    - le changement d'affectation partiel d'activité mixte de la parcelle en logement,
    - la création d'un immeuble mixte d'activité mixte et de logements à front de rue, de gabarit R+3, et au rez-de-chaussée de celui-ci :
      - l'entrée des logements implantés aux étages (un par niveau);
      - le passage vers l'intérieur de l'îlot maintenu en activité artisanale;
      - un commerce en partie droite de la parcelle (30m<sup>2</sup>);

- la démolition de la toiture et des toitures de profil « sheds » existants pour des raisons de structure,
- l'extension des logements au premier et deuxième étage, ce qui nécessite des rehausses des mitoyennetés, et ce spécialement du côté gauche et Est de la parcelle,
- Suite à l'avis défavorable de la Commission de concertation, cette demande de permis a été mise sans suite :
  - *"Le projet doit mieux s'inscrire dans cet intérieur d'îlot et viser à protéger l'ensoleillement et le dégagement des cours des logements implantés à l'Est et au coin des rues Vanderkindere et Hazard, notamment par la suppression du second niveau de logement en intérieur d'îlot et l'arasement des murs mitoyens au-dessus du premier étage projeté;"*
- Cette demande a été réintroduite 16-44765-2019 en tenant compte de l'avis défavorable de Commission de Concertation et a été autorisée; mais le permis ne sera pas mis en œuvre;
- La maison de gauche (n°473) présente un gabarit de R+2 et toiture et dispose d'une petite cour en façade sud et intérieur de l'îlot;
- La grande surface commerciale implantée à droite de la demande présente un gabarit de R+1 en façade rue et couvre l'entièreté de sa parcelle sous forme d'un rez-de-chaussée avec des lanterneaux;

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

- mettre en conformité de travaux d'aménagements intérieurs portant sur la création d'une école de danse. Les travaux ont été réalisés par les locataires courant de l'année 2022;

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

- En terme de programme :
  - un changement d'affectation a été effectué en ce qu'une école de danse a été aménagée sur l'entièreté de la parcelle;
  - elle présente un aménagement comme suit :
    - au niveau du rez-de-chaussée : en façade avant - un salon visiteur a été placé à droite de la parcelle (première annexe), un escalier se situe dans la seconde annexe et deux vestiaires. En partie centrale – salle de danse et en fond de parcelle – un espace de réserve et un escalier de secours;
    - au niveau du premier étage : salle de danse, vestiaire, toilettes et bureaux;
- En ce qui concerne le gabarit :
  - aucune modification n'est effectuée, toutefois un mur rideau est placé au niveau de l'entrée afin de créer un sas;
- En ce qui concerne l'esthétique :
  - les châssis situés en façade avant ont été remplacés en 2001 avec les mêmes matériaux (aluminium anthracite), toutefois avec une division différente;
  - les vitrines et les portes ont été préservés;
  - le placement d'un dispositif parallèle à la façade (vinyle);
  - la façade avant a été peinte en beige clair ;

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

- Cette demande de mise en conformité peut s'envisager au regard de la superficie de l'espace d'entrepôt et de son style industriel qui est propice à l'activité d'une école de danse;

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

- Quant aux autres aspects propres à la demande :
  - Les modifications effectuées en façade avant peuvent s'envisager en ce que l'entrepôt présente un style moderne;

**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°34 du titre VI du Règlement Régional d'Urbanisme - Baie :
  - non-respect de l'article n°09 du Règlement Communal de l'Urbanisme - Vitrine
    - La vitrine située à gauche de l'entrée est entièrement recouverte avec un vinyle contenant l'enseigne de l'école, le numéro de téléphone et un lien pour accéder au site internet;
    - Toutefois, considérant que l'environnement bâti présente de nombreux commerces, qu'il s'agit de la seule enseigne de l'école et que ce dispositif cache l'escalier principal montant vers le premier étage, ces dérogations peuvent s'envisager;

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

- elle répond aux critères de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 29/01/2004 relatif aux permis d'urbanisme à durée limitée limite la validité à 9 ans (enseignes);

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

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

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**Séance du 09/10/2024**  
**Objet n° 08**

**Dossier 16-47463-2024 - Enquête n° 183/24**

**Situation : Avenue Léo Errera 84**

**Objet : restituer le portail et la clôture d'origine, remplacer les châssis en restituant la situation de droit, poser des lanternes, percer une nouvelle baie dans la façade Sud et mettre en conformité la modification d'une baie en façade arrière ainsi que la construction de la piscine**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47463-2024 introduite en date du 13/03/2024;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à restituer le portail et la clôture d'origine, remplacer les châssis en restituant la situation de droit, poser des lanternes, percer une nouvelle baie dans la façade Sud et mettre en conformité la modification d'une baie en façade arrière ainsi que la construction de la piscine sur le bien sis avenue Léo Errera 84;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n° 15 ILOT COMPRIS ENTRE LES AVENUES MONTJOIE ET LEO ERRERA ET LES RUES E. CAVELL ET R. JONES approuvé par arrêté royal en date du 03/12/1954 et y déroge;

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

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

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol :
  - non-respect de l'article n°VI - Cours et jardins qui prescrit " Espace uniquement réservé à l'usage de jardins, de cours ou de terrasses, ou plaines de sports avec plantations d'agrément", en ce qu'une piscine a été construite dans les années 1970 et n'a jamais été mise en conformité;

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

motifs inhérents à la protection du patrimoine

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/09/2024 au 23/09/2024 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 :**

13/03/2024 : dépôt de la demande;

08/04/2024 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

19/06/2024 : attestation de dépôt de pièces complémentaires;

13/08/2024 : accusé de réception d'un dossier complet;

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

09/10/2024 : séance publique de la Commission de concertation;

**OTIVATION 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, et composé principalement de villas;



- La maison sur laquelle porte la demande, a été bâtie au début du XX<sup>ème</sup> siècle, suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-15-1922 et dessinée par l'architecte Edmond Simon et reprise à l'inventaire scientifique;
- Le permis d'urbanisme n° 16-5041-1929 a octroyé des transformations intérieures ainsi que la construction d'une verrière de forme ronde, en façade arrière;
- En 2006, une demande de permis d'urbanisme a été introduite pour la mise en conformité de la piscine, construite dans les années 1970, et la demande n'a jamais été délivrée, la piscine reste, à ce jour, en situation infractionnelle;
- Hormis la piscine et les terrasses périphériques, le jardin est végétalisé;
- La zone de recul est en majeure partie en pleine terre et a conservé son muret à l'alignement, seuls le portail et la clôture ont été supprimés;
- En situation de fait, les châssis ont été remplacés avec suppression de toutes les caractéristiques originelles et des baies ont été percées et modifiées;

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

- La pose d'une clôture et d'un portail en ferronnerie ouvragée, identiques à la situation existante de droit;
- La restitution des menuiseries d'origine;
- Le percement d'une baie en façade latérale;
- La mise en conformité de l'agrandissement d'une baie en façade arrière;
- La pose de verrières en toiture, de type puit de lumière;
- La mise en conformité de la construction de la piscine;

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

- Le programme prévoit de restituer la typologie d'origine du début du XX<sup>ème</sup> siècle, dessinée par l'architecte Edmond Simon et de mettre en conformité une situation de fait;

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

- La demande porte sur l'aspect extérieur des façades;
- Considérant que la piscine est également dessinée au niveau des plans, celle-ci doit également faire l'objet d'une mise en conformité;

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

- Art. 126§11 Dérogation à un PPAS, article VI - cours et jardins :
  - Au regard du reportage photographique Bruciel, la piscine a été construite dans les années 1970, en 2006, une demande de permis d'urbanisme a été introduite afin de la mettre en conformité mais a été mise sans-suite;
  - Considérant que la présence de cette piscine depuis plus de 50 ans, ses distances raisonnables par rapport aux mitoyennetés;
  - Considérant que bien que le PPAS ne prévoit pas de piscine mais ne l'interdit pas;
  - La demande de mise en conformité de cette piscine est acceptable;

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

- application de l'art. 207 §1.al4 du CoBAT (bien à l'inventaire) :
  - Considérant que les actes et travaux proposés, permettent de restituer la typologie d'origine, tout en se référant à la situation de droit originelle, et que ces restitutions sont souhaitables au regard du patrimoine à protéger, la demande est acceptable;
  - En ce qui concerne les modifications de baies en façade arrière et le percement d'une baie en façade latérale, la demande ne suscite aucune objection, considérant que ces baies, n'entravent pas la lecture des éléments patrimoniaux,

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

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**Séance du 09/10/2024**  
**Objet n° 09**

**Dossier 16-47520-2024 - Enquête n° 184/24**

**Situation : Chaussée d'Alseberg 859**

**Objet : changer l'affectation commerciale d'une boulangerie en un espace manicure-pédicure, créer un espace de jardin extérieur et réaménager l'unité de l'habitation (collocation)**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47520-2024 introduite en date du 19/04/2024;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à changer l'affectation commerciale d'une boulangerie en un espace manicure-pédicure, créer un espace de jardin extérieur et réaménager l'unité de l'habitation (collocation) sur le bien sis Chaussée d'Alseberg 859;

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

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

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

**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 09/09/2024 au 23/09/2024 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 :**

19/04/2024 : dépôt de la demande;

06/05/2024 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

21/06/2024 : réception des compléments;

21/08/2024 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU ;

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

**CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES**

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 21/08/2024 et émis le 09/09/2024 et joint à la demande;

**MOTIVATION DE L'ACTE**

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est mixte, les rez-de-chaussée sont commerciaux, et les étages sont affectés ou non au logement;
- Le bien se situe à proximité directe du carrefour du Globe;
- Dans ce quartier, la chaussée est desservie par le tram 51 de la STIB, et les lignes de tram 4 et 97 empruntent également le carrefour, de même que les lignes de bus 43 et 98;
- L'immeuble n°859 sur lequel porte la demande :
  - a été construit au début du siècle en ordre fermé à l'alignement et comporte un corps principal de gabarit R+2+Toiture à versants et des annexes en partie arrière;
  - est construit sur toute la profondeur en situation existante de droit (voir PU n°16-260-1923);
  - a fait l'objet de plusieurs permis successifs qui ont transformés la façade au rez-de-chaussée et les extensions arrières :
    - PU n°16-8485-1912 : transformation

- PU n° 16-260-1923 : Agrandissement atelier + Constr. Annexes
- PU n°16-389-1923 : transformation de façade
- PU n°16-10634-1937 : transformation de façades
- PU n°16-14235-1949 : revêtement de façade
- PU n°16-23984-1965 : modif de façade
- PU n°16-26426-1971 : modif façade et transformation intérieure
- o Les châssis aux étages en façade avant ont été remplacés par des châssis en PVC récemment sans autorisation;

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

- o La transformation de la boulangerie en un commerce d'esthétique dans la partie avant du rez-de-chaussée et le remplacement de la devanture par un grand châssis en PVC;
- o La création d'une nouvelle entrée séparée pour l'accès au logement;
- o La démolition d'une partie de la construction au rez-de-chaussée afin de proposer la création d'une zone de jardin;
- o L'aménagement d'un logement de type collectif dans le volume bâti avec une chambre au rez-de-chaussée en façade arrière, les pièces de vie et une salle de douche au 1<sup>er</sup> étage, 2 chambres et une salle de douche au 2<sup>ème</sup> étage et une chambre sous toiture;

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

- o en matière de programme :
  - o le maintien d'une affectation mixte de commerce et logements dans ce tronçon de chaussée participe au développement économique de ce noyau commercial et répond au bon aménagement des lieux;
- o en matière d'implantation et de gabarit :
  - o la création d'une surface perméable et de jardin en fond de parcelle participe à la fois à l'amélioration des intérieurs d'îlot, la création de ventilation et éclairage naturel pour l'ensemble des locaux, ce qui s'inscrit dans les objectifs de développement durable et est appréciable;
  - o Cependant, le jardin proposé est fort petit et entouré de murs : il y a lieu d'agrandir encore sa superficie afin de garantir à la végétation/pelouse de pousser;
- o quant aux autres aspects propres à la demande :
  - o en matière d'esthétique de l'immeuble, il serait judicieux de revenir à une vitrine en bois plus élégante et qui reprendrait le dessin d'origine du magasin (voir le PU n°16-389-1923);
  - o En ce qui concerne les châssis des étages, ceux-ci ne peuvent pas être mis en conformité et devront être remplacés par des châssis en bois lors de leur remplacement futur;
  - o le pvc ne correspond pas à l'époque de construction de la maison et ne peut pas s'envisager à long terme; En effet, le PVC ne va pas magnifier la façade mais au contraire, va la banaliser et ne va pas mettre en valeur ses qualités patrimoniales; De plus, ce matériau n'est pas pérenne et ne peut plus s'envisager dans le climat actuel où la durabilité des matériaux est un élément essentiel à prendre en considération pour ne pas nuire à l'environnement;

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

En ce qui concerne le motif d'enquête pour 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) :

- o L'utilisation du logement existant en maison communautaire peut s'envisager, mais la densité prévue et le nombre de chambres sont trop importantes au vu des surfaces des locaux communs proposés;
- o Il y a lieu de prévoir de réduire la profondeur de l'extension au rez-de-chaussée et de supprimer la chambre au sein de cet espace et de prévoir un local vélo commun;

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

- o réduire la profondeur de l'extension au rez-de-chaussée (aligner la façade du rdc avec les étages);
- o supprimer la chambre au sein de cet espace situé au rez-de-chaussée et prévoir un local vélo commun facilement accessible qui permettra un accès au jardin commun;
- o proposer une nouvelle vitrine en bois qui reprenne un dessin plus élégant et proche de la façade d'origine (se référer au PU n°16-389-1923);
- o proposer une porte d'entrée du logement qui soit également en bois et dont l'esthétique se rapproche de la porte d'origine (se référer au PU n°16-389-1923);

- modifier la légende sur les plans et préciser que les châssis en façade avant aux étages seront remplacés par des châssis en bois lors du remplacement futur (avec division/parclose conformes à des châssis du début du siècle dernier);

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme mixte est autorisé;
- d'être accessoires en ce qu'elles concerne principalement la réduction de la densité et des modification d'ordre esthétique;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le projet sera davantage qualitatif;

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 09/10/2024**  
**Objet n° 10**

**Dossier 16-47175-2023 - Enquête n° 191/24**  
**Situation : Avenue de la Chênaie 36C**  
**Objet : construire une véranda**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47175-2023 introduite en date du 01/09/2023;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à construire une véranda sur le bien sis avenue de la Chênaie 36C;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (**PPAS**) dénommé **PPAS N° 17 QUARTIER KAUWBERG totalement abrogé** par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 26/04/2001;

Considérant que la demande se situe sur le lot n°10 du permis de lotir (**PL**) 253 délivré le 12/08/1975, octroyé par le Collège des Bourgmestres et Echevins et non périmé pour le lot sur lequel porte la demande et déroge à ce permis de lotir;

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

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

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogations suivantes au permis de lotir :
  - non-respect de l'article n°III qui prescrit "*Zone de constructions en ordre semi-ouvert - c) implantation : 3) profondeur maximale de construction - 12m*", en ce que la profondeur de la maison sera agrandie par la construction de la véranda;
  - non-respect de l'article n°V qui prescrit "*Zone de recul - a) destination : réservée aux jardinets et accès aux portes d'entrée et de garages*", en ce qu'une place de stationnement a été aménagée sur la zone;
- application de l'article 126§11,2 du CoBAT : demande de dérogation suivante à un règlement d'urbanisme pour un projet situé dans un permis de lotir :
  - non-respect de l'article n°11 - aménagement et entretien des zones de recul du Titre I du RRU qui prescrit "*§ 1. 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 à moins qu'un règlement communal d'urbanisme ou un règlement d'urbanisme édicté sur une partie du territoire communal ne l'autorise et n'en détermine les conditions*", en ce qu'une place de stationnement a été aménagée en zone de recul;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/09/2024 et jusqu'au 23/09/2024 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

Considérant que toutefois, que des réclamations ont été introduites hors délai et qu'elles visent essentiellement à soutenir le projet de maintenir une zone de stationnement devant la maison et la construction d'une véranda;

**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 :**

01/09/2023 : dépôt de la demande;

04/03/2024 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

07/06/2024 : réception des compléments;

14/08/2024 : accusé de réception d'un dossier complet;

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

09/10/2024 : séance publique de la Commission de concertation;

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

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat résidentiel construit soit en ordre semi-ouvert ou bien en ordre fermé;
- Dans ce quartier, l'avenue de la Chênaie est une longue artère résidentielle qui lie la chaussée de Saint-Job à l'avenue Dolez en traversant le parc Kauwberg. Le tronçon concerné par la demande se situe au niveau du quartier Saint-Job et présente des maisons mitoyennes ou jumelées implantées en retrait par rapport à l'alignement;
- La parcelle cadastrée Section E, n°375C4, sur laquelle porte la demande se situe au niveau du clos du Bourgmestre de Keyser. Il présente une superficie de 472m<sup>2</sup> et une différence de niveau importante entre la partie avant et la partie arrière de la parcelle. Cette parcelle accueille une maison de typologie trois façades, en retrait de 5,00m par rapport à l'alignement;
- La maison unifamiliale n°36C sur laquelle porte la demande est jumelée à la maison sis 36D avenue de la Chênaie. Elle présente un gabarit R + 2 + toiture à versants où les façades se composent d'un revêtement en briques bruns et des châssis en bois ton naturel;
- Cette maison a été construite suite à l'octroi du permis d'urbanisme 16-30101-1987. Les plans introduits à cette époque, présentent des pièces d'eau aménagées du côté gauche de la maison et des espaces de vie principalement aménagés du côté droit de la maison :
  - Le rez-de-chaussée contient :
    - le long du mur mitoyen de gauche, un bureau en façade avant, une cage d'escalier en partie centrale et une buanderie en façade arrière;
    - le long du mur mitoyen de droite, un garage occupant la profondeur totale de la maison;
  - Le rez-de-jardin (premier étage) contient :
    - le long du mur mitoyen de gauche, une toilette accessible par un vestiaire en façade avant, ouvert sur le hall d'entrée situé en partie centrale et une cuisine en façade arrière;
    - le long du mur mitoyen de droite, un séjour est aménagé sur la profondeur totale de l'étage;
  - Un plan d'étage contient :
    - Le long du mur mitoyen de gauche, une salle de bain en façade avant, un hall d'étage en partie centrale et une chambre en façade arrière;
    - Le long du mur mitoyen de droite, deux chambres plus spacieuses;
- Une entrée est placée le long de la façade latérale droite marquée par l'escalier liant le niveau rez-de-chaussée au niveau du rez-de-jardin;
- Une zone de recul végétalisée comprenant une allée vers l'entrée de la maison d'une largeur de 1,20m et une allée vers le garage minéralisé au droit des roues de la voiture;
- Le bâti environnant se caractérise par des maisons présentant des gabarits R + 1+toiture (côté pair) et R+2+toiture (côté impair), des façades composées d'un revêtement en briques et des châssis de ton varié;
- La maison de droite (n°36B) présente un gabarit identique à la maison faisant l'objet de la demande. Toutefois, elle présente un style de façade différent. Cette maison a été construite suite à l'octroi du permis d'urbanisme 16-29528-1985;

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

- Construire une véranda en façade arrière;

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

- Le programme de la maison n'a pas été modifié au fil du temps. La maison semble conserver son aménagement intérieur tel que décrit en situation de droit;
- Cette demande de permis d'urbanisme tend à modifier le gabarit de la maison par la construction d'une véranda au niveau du rez-de-jardin en façade arrière :
  - Elle occupera la largeur totale de la façade arrière c'est-à-dire 7,00m, une profondeur de 3,50m et une hauteur de 3,00m;
  - Les façades seront vitrées sauf du côté du mur mitoyen droit où des panneaux isolés seront placés;

- La toiture se composera de tuiles et d'une fenêtre de toit. Cette toiture présentera un débord de 50 cm;
- Selon le montage photo introduit, l'aménagement de la zone de recul a été modifié entre 1996 et 2004 (orthophotoplan sur Brugis) :
  - L'escalier montant vers l'entrée de la maison ne descend plus en biais vers le rez-de-chaussée mais il descend en angle droit vers la zone de recul;
  - L'allée piétonne a été supprimée ainsi que l'allée vers le garage;
  - Un emplacement de parking (5,50m sur 9,00m) a été créé en dalles occupant quasi la largeur totale de la façade avant;
  - Le long de la façade avant, un jardinet (1,70m sur 4m) a été aménagé;

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

- Au regard du volume de la maison, l'agrandissement des espaces de vie peut s'envisager en ce que cela crée un lien avec le jardin tout en augmentant sa superficie;
- Toutefois, il y a lieu de supprimer l'aire de stationnement sur la zone de recul;

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

- en matière d'implantation et de gabarit :
  - Cette nouvelle véranda s'aligne à la véranda construite par le voisin (n°36D) . La véranda de la maison sise avenue de la Chênaie 36D a été construite sans avoir fait l'objet d'une demande de permis préalable entre 2004 et 2009. Cette construction doit être mise en conformité;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête :
  - application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogations suivantes au permis de lotir :
    - non-respect de l'article n°III qui prescrit "*Zone de constructions en ordre semi-ouvert - c) implantation : 3) profondeur maximale de construction - 12m*" :
      - A. La maison a été construite avec une profondeur de 10,00m; celle-ci sera agrandie de 4,00 au total par la construction de la véranda, ce qui déroge à cet article;
      - B. Considérant que la maison se compose de trois chambres;
      - C. Considérant l'amélioration apportée par rapport à situation existante en terme de superficie et de lien avec le jardin, cette nouvelle construction peut s'envisager;
    - non-respect de l'article n°V qui prescrit "*Zone de recul - a) destination : réservée aux jardins et accès aux portes d'entrée et de garages*" :
      - A. L'aire de stationnement créée en zone de recul ne peut être mise en conformité car elle minéralise une zone qui participe à l'embellissement de la rue. Il y a lieu de maintenir la zone minérale au droit des roues de la voiture comme en situation de droit et de créer une allée piétonne vers l'entrée de la maison;
  - 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°11 – aménagement et entretien des zones de recul du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme :
      - A. L'aménagement de la zone de recul tel que proposé dans le projet n'est pas envisageable en ce qu'il nuit aux perspectives de la rue et ne s'inscrit pas dans une démarche durable ;

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

- aménager une allée piétonne de 1,20m afin d'accéder à l'entrée de la maison;
- aménager une allée carrossable vers le garage dont la minéralisation du sol est limitée au droit des roues comme en situation de droit (PU n° 16-30101-1987);
- aménager un jardinet de qualité sur le reste de la zone de recul dans l'esprit de la situation de droit (PU n° 16-30101-1987);

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est maintenu;
- d'être accessoires en ce qu'elles ne concernent que la zone de recul;
- de supprimer la dérogation de la demande telle qu'introduite à la zone de recul;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

**Avis FAVORABLE** unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au permis de lotir, article n°III C) 3) - et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 126/1 ou 191 du CoBAT.



**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**Séance du 09/10/2024**  
**Objet n°11**

**Dossier 16-47642-2024 - Enquête n° 189/24**  
**Situation : Rue Geleytsbeek 42**  
**Objet : transformer et agrandir une villa unifamiliale**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47642-2024 introduite en date du 01/07/2024;  
Vu que la demande telle qu'introduite vise à transformer et agrandir une villa unifamiliale sur le bien sis rue Geleytsbeek 42;  
Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zones d'habitation;  
Considérant que la demande se situe sur le lot n°2 du permis de lotir (PL) n° 27 délivré le 24/07/1963 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° IV.b de l'annexe I.b - matériaux de parement qui prescrit "les matériaux de parement sont éventuellement la brique rugueuse, la pierre de taille, les moëllons, à l'exclusion de tout matériaux à rompre l'unité des constructions ou le caractère général de l'endroit", en ce que le revêtement est en bois;
  - non-respect de l'article n° IV.c de l'annexe I.b - matériaux de toiture qui prescrit "les toitures sont couvertes en tuiles, en ardoises naturelles, ou artificielles de même format et coloration que les premières, ou en chaume pour les villas isolées suffisamment distantes des autres constructions, elles nt au moins deux versants dont la pente est comprise entre 25° et 50°", en ce que le matériaux proposé est du zinc et en ce que la pente est de 55° pour la toiture principale;
  - non-respect de l'article n° IV.e de l'annexe I.b - lucarnes qui prescrit "les lucarnes placées en arrière du mur extérieur sont autorisées sur la ½ de la largeur de la face correspondante et à un mètre minimum de ses extrémités. Elles ne peuvent, sauf exception relevant de l'esthétique de l'immeuble, dépasser 1,20m de hauteur", en ce que les lucarnes dépassent ces mesures;
  - non-respect de l'article n° IV.f de l'annexe I.b - arrêtes des toitures qui prescrit "toutes arrêtes extérieures des toitures seront, selon les cas, garnies de corniches, gouttières, tuiles ou ardoises de rive", en ce que la typologie contemporaine supprime toute arrêtes visibles;
  - non-respect de l'article n° 2.b de l'annexe II - Implantation qui prescrit "recul par rapport aux limite (autre que la limite Est) : minimum 6m", en ce que l'auvent est en recul de 5,65m par rapport à la limite la plus proche;
  - non-respect de l'article n° 3.a de l'annexe II - Gabarits qui prescrit "hauteur entre le niveau normal du sol et la corniche : maximum 5,50m", en ce que cette mesure est de 5,80m;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/09/2024 au 23/09/2024 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 :**

01/07/2024 : dépôt de la demande;

09/08/2024 : accusé de réception d'un dossier complet;

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

09/10/2024 : 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 Technique de la Voirie sollicité en date du 09/08/2024 et sera rendu en cours de procédure;
- l'avis du Service de l'Environnement sollicité en date du 09/08/2024 et émis le 13/08/2024 :

*Considérant le projet à savoir :*

- transformer et agrandir une villa unifamiliale;
- la réalisation d'un étang de nage;

*Considérant que le projet prévoit :*

- la séparation complète du réseau des eaux pluviales de celui des eaux usées, ainsi que
- l'installation d'une nouvelle citerne d'une capacité de 10.000L, dont le trop plein sera rejeté dans le puit perdu existant;
- Le trop-plein de l'étang de nage sera également rejeté dans le puit perdu;
- l'infiltration complète des eaux de pluie en terrain propre. La capacité infiltrante du puit perdu devrait néanmoins être contrôlée;
- Les eaux usées seront rejetées dans le nouvel égout public installé dans la voirie privative reliant les 3 maisons de "l'ancien Verger", et dont la demande de permis a été faite récemment;

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

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

**Avis favorable à condition de :**

- Utiliser les eaux de pluies collectées dans, au minimum, les WC de la maison;
- Infiltrer les eaux de pluies sur la parcelle même s'il s'avère que le puits perdu existant n'est plus utilisable, dans le futur (zéro rejet d'eaux de pluie à l'égout);

*De plus, il serait favorable à la biodiversité de placer des nichoirs sur le bâti, au minimum 3 de chaque :*

**Nichoirs martinets**

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

**Nichoirs moineaux**

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

## **MOTIVATION DE L'ACTE**

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est un quartier principalement résidentiel;
- Dans ce quartier, la rue Geleystbeek jouxtant la maison visée par la demande est une voirie privée destinée à le rester. Il s'agit d'une voirie étroite située perpendiculairement à la rue Geleystsbeek qui, elle, est publique;
- Deux boxes de garage jouxtent l'entrée de cette voirie privée et de la parcelle. Ceux-ci sont situés le long de la rue Geleystsbeek et étaient intégrés dans le périmètre du permis de lotir;
- Désormais, ces boxes font partie d'une parcelle distincte;
- La parcelle concernée par la demande est le 2<sup>ème</sup> lot du permis de lotir et est situé au milieu de l'accès;
- Elle comporte actuellement une grande habitation construite dans les années 1960, suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-23152-1963;
- Cette maison en briques de ton rouge-brun avec toiture en pente et large lucarnes, construite suite à l'entrée en vigueur du permis de lotir, comporte des dérogations en ce qui concerne la pente de la toiture et la largeur des lucarnes;
- Par ailleurs, elle comporte aucun élément significatif des années 1960 ni aucune valeur patrimoniale et autant sa volumétrie que son aspect extérieur est peu travaillé;
- La parcelle est végétalisée et en pleine terre, hormis la terrasse et l'accès carrossable vers le garage au sous-sol;

- La parcelle comporte également, plusieurs arbres à hautes tiges;
- Au sein de ce permis de lotir, le lot n°1 fait actuelle l'objet d'une demande de permis d'urbanisme pour la démolition et la reconstruction d'une habitation unifamiliale et le lot n°3 fait également l'objet d'une demande de permis d'urbanisme en cours d'instruction pour une transformation lourde de la maison existante;

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

- Le programme prévoit de rénover une maison unifamiliale et de modifier sa typologie, tout en la rendant plus performante d'un point de vue énergétique;

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

- La demande porte sur la transformation de cette habitation en maintenant au maximum sa structure portante ainsi que la plupart des murs extérieurs et intérieurs;
- La volonté d'une transformation à la place d'une démolition et reconstruction est appréciable et rentre dans les objectifs actuels de réutilisation des matériaux et une meilleure gestion des déchets;

**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 plan du rez-de-chaussée est revu, avec quelques modifications structurelles, afin d'ouvrir davantage les espaces habitables de jour et les faire communiquer de manière plus optimale avec les espaces extérieurs;
  - le hall d'entrée et l'escalier de circulation verticale, sont également modifiés, afin de réduire et rationaliser les circulations;
  - le plan de l'étage avec les espaces de nuit, est également légèrement modifié et comporte peu de modifications structurelles et les 3 chambres sont maintenues;
  - l'escalier est prolongé afin d'accéder aux combles aménagées en bureau privatif et en espace de rangements et techniques;
- en matière de traitement des façades :
  - au regard de la typologie plus contemporaine, la matérialité des châssis et des menuiseries est modifiée par de l'aluminium de teinte naturel anodisé;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - la nouvelle toiture, bien qu'identique en pente à celle existante est dérogatoire par rapport au permis de lotir;
  - la prolongation de la lucarne en façade arrière ainsi que la nouvelle lucarne en façade avant, sont également dérogatoires au permis de lotir;
  - l'auvent au-dessus de la nouvelle terrasse, fait partie de l'emprise;
  - le bassin de nage, constitué de béton, fait autant partie de l'imperméabilisation que de l'emprise à comptabiliser dans l'augmentation de la surface bâtie;
  - considérant que la superficie totale des constructions reste inférieure aux 200m<sup>2</sup> fixés par le permis de lotir, l'aménagement de ce bassin est acceptable;
  - la hauteur totale de la toiture est augmentée d'une vingtaine de centimètres suite à l'isolation;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - la terrasse au niveau du jardin est agrandie en profondeur de 90cm et est étendu en façade latérale, sur 2,86m et sur une profondeur de 1,90m, et partiellement couverte;
  - il est également prévu la construction d'un bassin de nage en béton;
  - le solde est maintenu tel qu'en situation existante, en pleine terre et végétalisé;
  - les modifications, agrandissements et nouvelles constructions, n'induisent pas l'abattage d'arbre;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - le garage, pouvant contenir deux véhicules, est conservé et son accès avec demi-tour restent inchangés;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
  - le système de gestion des eaux pluviales est amélioré via la séparation complète des réseaux des eaux pluviales et usées et l'installation d'une nouvelle citerne d'une capacité de 10m<sup>3</sup>;
  - le trop plein de cette citerne et du bassin de nage sont rejetés dans le puit perdu existant;
  - le projet prévoit l'infiltration complète des eaux de pluies;
  - l'architecte a expliqué en séance qu'il est bien prévu de récupérer les eaux pluviales, pour les besoins ménagers, conformément au Règlement Communal en matière de gestion des eaux pluviales;

- par ailleurs, si le puits perdu existant n'est plus utilisable à l'avenir, considérant qu'il y a lieu de proposer zéro rejet de pluie à l'égout, il y aura lieu d'infiltrer la totalité des eaux de pluie sur la parcelle ou proposer toute autre solution d'infiltration naturelle (l'architecte a proposé en séance d'étudier, en complément, éventuellement une noue) ;
- la toiture plate de l'auvent est traitée en toiture végétalisée de type extensif et non accessible sauf pour l'entretien;
- quant aux autres aspects techniques propres à la demande :
  - en matière de performances énergétiques :
    - l'enveloppe sera isolée et en combinaison avec un système de ventilation simple flux centralisé et dont les techniques seront installés dans les combles;
    - il est prévu dans un futur proche, l'installation d'une pompe à chaleur. Il y a aura lieu de veiller, dans l'éventualité où la pose ne répond pas à l'arrêté de minime importance, d'introduire une nouvelle demande de permis d'urbanisme;
    - en toiture, il est prévu l'installation de panneaux photovoltaïques;

**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 : Dérogation à un permis de lotir :
  - Article n° IV.b - matériaux de parement et Article n°IV.c - matériaux de toiture (annexe I.b) :
    - Le projet propose un nouveau langage architectural contemporain, tout en gardant une typologie de villa à toiture en pente, comme la plupart des habitations environnantes et conformément au permis de lotir;
    - Dès lors, les matériaux sont revus, autant pour le revêtement de toiture que pour le parement;
    - Le parement est en bois, sous forme de bardage d'essence cèdre ou mélèze, de teinte naturelle, avec grisement contrôlé de la teinte;
    - La toiture est prévue en zinc de teinte naturelle avec pose à joints debout et dans la continuité de la verticalité du bardage en bois;
    - L'ensemble, entre les façades de teinte claire, la toiture de teinte naturelle et la teinte des châssis, aluminium naturel, réduit l'aspect massif de l'habitation et en améliore son intégration dans le contexte boisé environnant, et ce tout, en limitant les îlots de chaleurs;
    - Dès lors, il peut être considéré, au regard de l'amélioration de la bâtisse dans son contexte, et ce malgré les dérogations par rapport aux matériaux prévus par le permis de lotir, répond au bon aménagement des lieux;
    - Par ailleurs, il est également à noter que le permis de lotir, datant des années 1960, ne pouvait tenir compte de matériaux dont l'usage était peu habituel, tel que les bardages en bois et/ou pas encore existants;
    - En ce qui concerne la pente de la toiture, il peut être considéré qu'au regard de la dérogation au permis de lotir, accordée dans le permis pour la construction de la villa, d'une toiture en pente de 55°, la nouvelle toiture, reprenant exactement les mêmes pentes et n'étant rehaussée que pour les besoins d'une isolation, n'induera pas davantage de nuisances pour les habitations des parcelles voisines;
  - Article n° IV.e - lucarnes (annexe I.b) :
    - Au niveau de la lucarne en façade arrière, à l'instar de la pente de la toiture, la lucarne accordée dans le permis de construire, comportait déjà une largeur dépassant la moitié de la façade concernée;
    - La demande, maintien la typologie d'une toiture en pente pour la lucarne mais l'élargit sur la totalité de la façade, créant de ce fait, un demi-étage supplémentaire et induisant une rehausse de la « corniche » non apparente;
    - Considérant la modernité proposée, le maintien de la lucarne existante, est difficilement intégrable dans le concept global;
    - Par ailleurs, cet agrandissement, permet un aménagement plus optimal des combles dans le temps, qu'il s'agisse d'un bureau ou d'un espace parental, à terme;
    - Au niveau de la nouvelle lucarne en façade avant, la dérogation porte sur l'alignement de la lucarne sur le mur extérieur, plutôt qu'en arrière, et dépasse de facto, la hauteur limitée à 1,20m, tel que voulu par le permis de lotir;
    - Par ailleurs, au regard des performances énergétiques, actuelles à atteindre via l'isolation, cette hauteur d'1,20m ne peut plus être envisagée sans grever la possibilité d'avoir une fenêtre apportant un éclairage suffisant;

- Également en raison de la typologie contemporaine, cette lucarne, dont la toiture part depuis la faîte de la toiture principale et dont la face s'aligne à la façade, sans rupture par une corniche, permet l'adjonction d'une large baie vitrée donnant au niveau de la circulation verticale, prolongée jusque dans les combles;
- Article n° IV.f - arrêtes des toitures (annexe I.b) :
  - La pose de corniche, gouttières ou même de rives, induit un langage plus classique, qui ne s'inscrit pas dans le concept contemporain proposé pour la rénovation de cette villa;
  - Considérant que ces éléments existent mais sont traités de manière invisible afin de proposer un aspect pur sans rupture et cohérent dans la globalité du projet;
- Article n° 2.b - implantation (annexe II) :
  - L'auvent étant considéré comme une construction, doit se limiter à la surface constructible;
  - Considérant la dérogation de 35cm, il peut être réduit de cette mesure, sans que la lecture globale, la typologie ou la proportionnalité de l'ensemble ne soit impacté, ni même son efficacité;
  - La terrasse peut également être réduite en conséquence;
- Article n° 3.a - Gabarit (annexe II) :
  - La hauteur de la corniche non visible est rehaussée, d'environ 30 centimètres, en raison de la modification apportée à la lucarne en façade arrière;

Considérant en guise de conclusion :

- L'ensemble de ces dérogations, hormis la mesure de l'auvent, ne concerne aucune des données essentielles du permis de lotir et peuvent s'envisager;
- Il est à noter que la typologie de la villa existante est sombre et impactante et que les modifications au niveau de la matérialité, améliorent significativement son esthétique avec des caractéristiques architecturales qui marqueront davantage son époque;
- Le parti architectural vise une typologie contemporaine et globale cohérente dans son ensemble et comportant des matériaux qualitatifs et pérennes;
- Considérant par ailleurs, que la villa, étant située au niveau d'une parcelle de fond, n'est pas visible depuis l'espace public et reste également peu visibles pour les autres habitations faisant partie du permis de lotir et des environs, grâce à la végétation largement présente sur les parcelles et aux limites;
- La hauteur n'étant augmentée que de 20 centimètres, pour les besoins de l'isolation, que l'emprise des constructions reste en-deçà des limites fixées par le permis de lotir, la transformation dans sa globalité, ne comporte pas davantage d'impact sur les propriétés et leurs parcelles environnantes;
- La proposition, est de ces faits, qualitative et répond au bon aménagement des lieux, moyennant quelques légères adaptations;

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

- Réduire l'auvent, afin de conserver un recul de minimum 6m par rapport à la limite parcellaire la plus proche (la terrasse peut être réduite en conséquence);
- Indiquer au niveau de la notice explicative que les eaux de pluie sont réutilisées pour les besoins ménagers et proposer un système d'infiltration naturelle de type noue ;

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 système de gestion des eaux pluviales et de réduction de dimension d'un auvent;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le projet doit répondre aux dispositions environnementale et limiter les impacts sur la parcelle;
- de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que l'auvent doit être réduit;

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 permis de lotir, articles n° IV.b, n°IV.c, n°IV.e, n°IV.f et n°3.a et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 126/1 ou 191 du CoBAT.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**Séance du 09/10/2024**  
**Objet n°12**

**Dossier 16-47644-2024 - Enquête n° 187/24**

**Situation : Rue du Roseau 57**

**Objet : mettre en conformité la création de l'accès aux combles et la fermeture de la terrasse en véranda au 1<sup>er</sup> étage + proposer la mise en place d'un escalier extérieur permettant l'accès au jardin depuis les pièces de vie situées au 1<sup>er</sup> étage**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47644-2024 introduite en date du 02/07/2024;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité la création de l'accès aux combles et la fermeture de la terrasse en véranda au 1<sup>er</sup> étage + proposer la mise en place d'un escalier extérieur

permettant l'accès au jardin depuis les pièces de vie situées au 1<sup>er</sup> étage sur le bien sis rue du Roseau 57;

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

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

- 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;", en ce que la véranda dépasse la profondeur des deux profils des maisons mitoyennes (celle-ci n'apparaît pas sur Bruciel en 1996 et ne peut dès lors pas faire l'objet d'une régularisation simplifiée) ainsi que le nouveau palier permettant l'accès au nouvel escalier extérieur;
  - non-respect de l'article n°6 - hauteur qui prescrit "2° ne pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës des constructions», en ce que la véranda dépasse en hauteur les deux profils des maisons mitoyennes;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/09/2024 au 23/09/2024 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 :**

02/07/2024 : dépôt de la demande;

09/08/2024 : accusé de réception d'un dossier complet

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

09/10/2024 : 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 continu et semi-continu dans la verdure;
- La maison sur laquelle porte la demande est construite en mitoyenneté et en recul par rapport à l'alignement suite à l'octroi du permis d'urbanisme n°16-30578-1989;
- Elle présente un gabarit R+2+toiture à versants. Ses pièces de vie sont situées au 1<sup>er</sup> étage et le jardin est donc en contrebas. Dans les plans initiaux, une terrasse s'inscrivait au 1<sup>er</sup> étage et un escalier droit permettait l'accès au jardin; Les chambres sont situées aux 2<sup>ème</sup> étage et l'étage sous toiture n'est pas aménagé (et pas accessible);

- Dans la situation existante de fait, une véranda recouvre cette terrasse et un petit palier et un escalier hélicoïdale (peu pratiques) ont été installés;
- La façade avant est brique de ton rouge-brun et les menuiseries sont en bois. On peut remarquer que les divisions d'un châssis au 1<sup>er</sup> étage en façade avant ne correspond pas à la division d'origine;
- Les deux maisons mitoyennes présentent des gabarits relativement similaires à la maison faisant l'objet de la demande et présentent des annexes en façade arrière;
- Le jardin est végétalisé et en pleine terre;

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

- La mise en conformité de :
  - La construction de la véranda sur la terrasse d'origine;
  - La création d'un escalier et d'une trémie permettant l'accès à l'espace sous toit;
- La suppression de l'escalier extérieur hélicoïdal et l'aménagement d'un palier et d'un escalier droit permettant l'accès au jardin depuis la véranda et les pièces de vie;

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

- La véranda et l'escalier hélicoïdal n'apparaissent pas sur Bruciel en 1996 et ne peuvent dès lors pas faire l'objet d'une régularisation simplifiée;

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

- en matière de programme :
  - la création d'un espace supplémentaire en contact avec les pièces de vie permet d'agrandir cette maison relativement petite de 197m<sup>2</sup> (situation de droit);
  - la création d'un accès à l'espace sous toiture permet également d'améliorer l'habitabilité de cette maison en offrant un accès plus aisé à un espace de belle dimension;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - l'implantation de la véranda et du nouveau palier demandé impliquent des dérogations au Règlement régionale d'urbanisme;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - la zone de recul comprend une allée pavée pour l'accès à la porte d'entrée et une allée pavée pour l'accès au garage;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - la maison possède un garage;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
  - il est regrettable que le châssis dans la cuisine ait été modifié (allège vitrée peu esthétique) : il y a lieu de revenir à une division conforme au permis lors du prochain remplacement;

**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) et la dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) :**

- Etant donné que les maisons mitoyennes présentent diverses extensions en façade arrière à différents niveaux avec tantôt des terrasses, tantôt des extensions;
- Etant donné que cette véranda existe depuis de nombreuses années sans que celle-ci ne génère de nuisances en terme d'ensoleillement pour les propriétés voisines;
- Etant donné que le nouveau palier et le nouvel escalier proposés sont conforme au code civil en matière de servite de vue et qu'ils permettent un accès plus pratique au jardin situé en contrebas;
- Les dérogations peuvent être accordées;

**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 au RRU, titre I, articles 4 et 6.



**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**Séance du 09/10/2024**  
**Objet n°13**

**Dossier 16-47467-2024 - Enquête n° 192/24**

**Situation : Parvis Saint-Pierre 12**

**Objet : modifier l'usage d'un rez commercial et simplification de la vitrine**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47467-2024 introduite en date du 15/03/2024;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à modifier l'usage d'un rez commercial et simplification de la vitrine sur le bien sis Parvis Saint-Pierre 12;

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

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

Considérant que le Titre VI du RRU situe la demande en zone restreinte d'enseignes;

Considérant que la demande est régie par l'article 36 du Titre VI du Règlement Régional d'Urbanisme concernant l'enseigne ou la publicité associée à l'enseigne, placée parallèlement à une façade ou à un pignon et se conforme au Règlement Régional d'Urbanisme;

Considérant que la demande est régie par l'article 37 du Titre VI du Règlement Régional d'Urbanisme concernant la publicité associée à l'enseigne placée perpendiculairement à une façade ou à un pignon et se conforme au Règlement Régional d'Urbanisme;

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

Que la demande est régie par l'article 23 du Règlement Communal de l'Urbanisme concernant les dispositifs perpendiculaires aux façades et se conforme au Règlement Communal de l'Urbanisme;

Que la demande est régie par l'article 24 du Règlement Communal de l'Urbanisme concernant les dispositifs parallèles aux façades et se conforme au Règlement Communal de l'Urbanisme;

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

motifs inhérents 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 188/7 du CoBAT : mesures particulières de publicité requises par le Règlement communal d'urbanisme, approuvé par le Conseil communal le 24/06/1993, en vigueur depuis le 13/03/1994 et relatif au Règlement communal d'urbanisme des 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°13§3.3 - Tentes solaires, auvents et marquises qui prescrit "3° ... Leur largeur est limitée à la largeur de la vitrine et le cas échéant, si la vitrine est divisée par une colonne, un trumeau ou une porte, la largeur est limitée aux limites extrêmes des baies de vitrine", en ce que l'auvent dépasse la vitrine de chaque côté de ±30cm;

○ application de l'article 188/7 du CoBAT : mesures particulières de publicité requises par le Règlement communal d'urbanisme, approuvé par le Conseil communal le 24/06/1993, en vigueur depuis le 13/03/1994 et relatif à l'ouverture ou à l'extension de certains commerces, dont principalement ceux du secteur HoReCa, les salles de fêtes ou de spectacles et les commerces de nuit;

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 09/09/2024 au 23/09/2024 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 : /

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

15/03/2024 : dépôt de la demande;

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

05/04/2024 : réception des compléments;

22/04/2024 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

28/05/2024 : réception des compléments;

09/08/2024 : accusé de réception d'un dossier complet et des instances à consulter dans le cadre de la procédure :

- Service communal de l'Environnement;

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

09/10/2024 : séance publique de la Commission de concertation;

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

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

- l'avis du Service de l'Environnement sollicité en date du 09/08/2024 et émis le 12/08/2024 :

*Considérant que la demande porte sur l'exploitation d'un commerce comportant des installations de froid;*

*Considérant que le dossier ne comporte pas d'informations relative aux installations techniques (installations de refroidissement, pompe à chaleur,...)*

*Avis favorable à condition de :*

- *faire une demande de permis d'environnement pour les installations techniques si leurs caractéristiques techniques le nécessitent (à voir avec le Service Environnement : [permisenvironnement@ucle.brussels](mailto:permisenvironnement@ucle.brussels));*
- *de fournir des plans localisant toutes ces installations techniques;*
- *assurer le respect des normes de bruit en vigueur dans le quartier (cfr. [Page Bruit de Bruxelles Environnement](#));*

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

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat construit en ordre fermé et à l'alignement; ce quartier présente un programme mixte composé de logements, de commerces et d'équipement;
- Dans ce quartier, le Parvis Saint-Pierre est un noyau commercial important de la Commune, bordé de constructions présentant un programme mixte ou le rez-de-chaussée est affecté à un commerce ou bien à une fonction HORECA;
- La parcelle cadastrée Section B, n°34G14, sur laquelle porte la demande présente une superficie de 212m<sup>2</sup> et une construction qui occupe la superficie quasi-totale de la parcelle;
- La maison n°12 sur laquelle porte la demande présente :
  - un style de maison de maître;
  - un gabarit R + 2 + une toiture à versant;
  - une annexe (de forme en "L") construite en façade arrière avec un gabarit R + toiture plate;
  - une façade avant composée d'un revêtement en pierre et briques, ton jaune, d'un oriel au niveau du premier étage et de deux lucarnes construites que le versant avant de la toiture;
- Historique :
  - Le permis d'urbanisme 16-2909-1927 a autorisé la construction de la maison; les plans introduits présentaient un aménagement d'une maison de rapport, aménagée en deux pièces en enfilade :
    - Le sous-sol contient des caves, une buanderie et des espaces de provisions et de stockage de charbon;
    - Le rez-de-chaussée est aménagé en un magasin sur la pièce avant et en façade arrière et dans l'annexe, un appartement (deux chambres) accessoire au magasin, mono-orienté et aménagé autour d'une cour;
    - Le premier étage et le second étage contiennent également chacun un appartement;
    - Les combles sont aménagés en mansardes;
    - La façade avant présentait des fenêtres composées de vitraux, une entrée pour les logements et une autre pour le commerce, située au centre de la vitrine commerciale. Cette vitrine se composait d'une entrée en retrait par rapport au plan de la façade et d'une imposte composée de vitraux; il en va de même pour la porte d'entrée des logements;

- Le permis d'urbanisme 16-27767-1976 a autorisé l'extension de l'annexe située en façade arrière, sur la profondeur totale de la parcelle et en largeur au fond de la parcelle, créant ainsi la forme en L;
- Ce permis ne concerne que les modifications situées au niveau du rez-de-chaussée; un réaménagement intérieur de l'appartement a été effectué comme suit;
  - Un séjour est aménagé dans la pièce arrière connecté par une porte à la cuisine située également en façade arrière de la maison. Une chambre est aménagée dans l'annexe existante, séparée de la cuisine par une salle de bain et une toilette.
  - Dans la nouvelle construction, une réserve de magasin est aménagée avec un bureau et un espace archives;
  - La façade de l'annexe existante a été modifiée en ce que des fenêtres ont été agrandies et la porte existante a été supprimée;
- Le permis d'urbanisme 16-32585-1995 a autorisé l'augmentation de la superficie commerciale, le changement d'affectation et la modification de la façade avant au niveau du rez-de-chaussée :
  - Le commerce est agrandi sur une partie de la seconde pièce en enfilade du rez-de-chaussée; l'autre partie est aménagé en un bureau accessible par le logement et par la cour;
  - Un appartement à deux chambres est aménagé dans l'annexe située en façade arrière avec la cuisine conservée en façade arrière de la maison;
  - La façade avant se compose d'un revêtement en pierre bleue ciselée, d'une vitrine composée d'une porte en son centre (toujours en retrait mais moins profond) avec un encadrement en pierre bleue et des châssis en bois ton vert horizontaux et un soubassement en pierre bleue; une enseigne parallèle à la façade est placée au-dessus de la vitrine; la porte d'entrée a également été modifiée en ce qu'elle se compose de deux battants et de châssis horizontaux;
- Le permis d'urbanisme 16-34770-2000 a autorisé la transformation des appartements situés aux étages, la transformation des combles en un appartement à deux chambres et la construction de deux lucarnes;
  - Le niveau du rez-de-chaussée n'a pas subi de transformation; toutefois, le commerce a été agrandi par la suppression du bureau;
- Le permis d'urbanisme 16-42188-2015 a autorisé la transformation de l'appartement à deux chambres situé au niveau du rez-de-chaussée :
  - La cuisine existante a été déplacée dans l'annexe afin de permettre l'aménagement d'un hall d'entrée avec un accès vers l'espace commercial; une suite parentale (chambre + salle de bain + dressing) et une suite secondaire (chambre + salle de bain) ont été aménagées le long de la limite de fond; un accès depuis le séjour est créé vers la cour;
- Suite à ce permis d'urbanisme, le bien n'a plus fait l'objet d'une nouvelle demande de permis;
- Le bâti environnant se caractérise par des constructions denses, présentant des annexes construites en façade arrière et occupant quasi la totalité de la superficie des parcelles; le rez-de-chaussée est souvent affecté à un commerce;
- La maison voisine de droite (n°14) et la maison voisine de gauche (n°10) présentant un gabarit similaire à la maison concernée par la demande, toutefois avec un style différent; le niveau du rez-de-chaussée est également affecté à un commerce;

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

- Cette demande de permis d'urbanisme concerne un changement d'utilisation du rez-de-chaussée commercial en ce qu'il était aménagé en un magasin de lunettes qui sera transformé en un tea-room;
- Modification de la vitrine par la suppression des traverses horizontales et le placement d'une porte battante;
- Mettre en conformité le placement d'un auvent;

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

- L'affectation du niveau du niveau du rez-de-chaussée est préservé en ce qu'il s'agit toujours d'un commerce. Toutefois son utilisation changera en ce qu'il est transformé en un tea-room (vente et consommation sur place. La consommation sur place ne peut être considéré comme une activité accessoire en que la superficie de la dégustation sur place est plus importante que la superficie de vente. De plus, il s'agit d'un tea-room;
- Aucune modification de gabarit ne sera effectuée. Toutefois, un réaménagement intérieur a été effectué afin de placer un comptoir, un espace plonge et une toilette;
- L'esthétique de la façade sera modifiée en ce que les travers horizontaux seront enlevé afin de permettre une meilleure visibilité de l'intérieur et de moderniser la vitrine;

- Une enseigne parallèle et une perpendiculaire à la façade ont été également placées; considérant que ces dispositifs respectent le Règlement Communal de l'Urbanisme ainsi que le Règlement Régional d'Urbanisme, le placement de ces dispositifs est dispensé de permis d'urbanisme;

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

- Le placement d'un tea-room en face du parvis Saint-Pierre peut s'envisager en ce que ce café s'implante en liseré de noyaux commercial et participe à la dynamique la place;
- Considérant que la nouvelle vitrine présentera des châssis en bois et que sa modernisation ne porte pas atteinte au style architectural de la maison et qu'elle contribue à une meilleure visibilité de l'intérieur, cette modification 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,
  - application de l'article 188/7 du CoBAT : mesures particulières de publicité requises par le Règlement communal d'urbanisme, approuvé par le Conseil communal le 24/06/1993, en vigueur depuis le 13/03/1994 et relatif à l'ouverture ou à l'extension de certains commerces, dont principalement ceux du secteur HoReCa, les salles de fêtes ou de spectacles et les commerces de nuit :
    - considérant que cette demande concerne l'ouverture d'un café, cet article s'applique;
  - non-respect de l'article n°13§3.3 - Tentes solaires, auvents et marquises :
    - considérant que les auvents présents dans la rue dérogent également à cet article, que celui concerné par la demande ne porte pas atteinte au style de la façade, cette dérogation peut s'envisager ;
    - il a été renseigné en séance que l'auvent a été remplacé et que l'inclinaison de celui-ci est réglable de manière à prévoir une hauteur conforme au règlement ;

**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 :
  - application de la prescription particulière n°21 du PRAS, portant sur la ZICHEE :
    - cet article s'applique en ce que la façade avant sera modifiée;
    - considérant que la nouvelle vitrine présentera des châssis en bois et que sa modernisation ne porte pas atteinte au style de la maison et qu'elle contribue à une meilleure visibilité de l'intérieur, cette modification peut s'envisager;

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

- elle répond aux critères de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 29/01/2004 relatif aux permis d'urbanisme à durée limitée limite la validité à 9 ans (enseignes);

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 la dérogation au Règlement Communal de l'Urbanisme, article n°13§3.3

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**Séance du 09/10/2024**  
**Objet n°14**

**Dossier 16-47581-2024 - Enquête n° 185/24**

**Situation : Drève du Caporal 4B**

**Objet : isoler les façades et la toiture par l'extérieur et restituer les châssis en bois de ton blanc**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47581-2024 introduite en date du 31/05/2024;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à isoler les façades et la toiture par l'extérieur et restituer les châssis en bois de ton blanc sur le bien sis Drève du Caporal 4B;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°20bis (AR 22/06/1982) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

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

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
  - non-respect de l'article n°1.3 implantation (recul) qui prescrit "recul par rapport à l'alignement de 5m minimum", en ce que l'isolation de la façade avant réduit cette mesure;
  - non-respect de l'article n°1.3 implantation (occupation au sol) qui prescrit "l'occupation au sol est limitée à ¼ de la superficie nette de la parcelle (25%)", en ce que l'occupation au sol déjà en dépassement est augmentée suite ) l'isolation des façades;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/09/2024 au 23/09/2024 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 :**

31/05/2024 : dépôt de la demande;

24/06/2024 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

25/06/2024 : réception des compléments;

09/08/2024 : accusé de réception d'un dossier complet;

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

09/10/2024 : 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 mixte à proximité de la chaussée de Waterloo, un axe commercial et résidentiel et plus résidentiel au niveau des rues perpendiculaires;
- La maison, n°4b concernée par la demande, est jumelée au n°4a et fait partie d'un ensemble de 4 maisons construites dans les années 1950, suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-17661-1954, et qui forment un ensemble cohérent et uniforme;
- Ces maisons sont jumelées deux par deux avec une façade pignon dont le faîte de la toiture est situé à la mitoyenneté des deux maisons;
- Les façades sont en briques peintes en blanc, et la toiture en tuiles de ton rouge;

- Les châssis des maisons 4a et 4b ont été remplacés au cours du temps et le n°4b, comporte actuellement en infraction des menuiseries en PVC avec un dessin de croisillons;
- Ces maisons sont implantées en recul et à proximité de l'angle avec la chaussée de Waterloo;
- Le jardin est végétalisé mais présente une surface inférieure aux 75% du PPAS;

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

- L'isolation de toutes les façades par l'extérieur avec une finition en brique de ton blanc en façade avant et visible et en crépi sur isolant pour les façades non visibles;
- L'isolation de la toiture par l'extérieur avec repose de tuiles identiques à la situation existante;
- Le remplacement des châssis en PVC en infraction, par des châssis en bois de ton blanc, dont les divisions et l'apparence sont identiques à la situation de droit;

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

- En ce qui concerne l'isolation des façades et de la toiture :
  - L'isolation des façades induit des dérogations au niveau du PPAS, l'article 21/2 ne pouvant s'appliquer dans le cas de figure d'isolation portant sur toutes les façades visibles et non visibles;
  - L'isolation de la toiture par l'extérieur peut être envisagée, considérant la repose d'un revêtement identique;
  - Par ailleurs, bien que l'axe central du faîte soit légèrement décalé par rapport à la mitoyenneté, suite à l'isolation de la toiture, cette modification est peu visible à l'œil nu et il peut être considéré qu'à terme la maison jumelée procèdera à des actes et travaux d'isolation, restituant l'ensemble des alignements ainsi que la symétrie;
- En ce qui concerne le remplacement des châssis :
  - Les châssis PVC de ton blanc avec croisillons actuels, ont été placés sans autorisation préalable;
  - La restitution de menuiseries en bois de ton blanc est souhaitable et d'autant plus que ces châssis comportent les divisions et apparence de la situation existante de droit;

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol, article 1.3, en ce qui concerne le recul minimal et en ce qui concerne l'occupation au sol :
  - l'isolation par l'extérieur des façades induit non seulement une rupture de l'alignement entre les deux maisons jumelées mais également des dérogations tant au recul minimal des 5m par rapport à l'alignement mais également à l'aggravation du dépassement de la surface maximale d'occupation au sol;
  - en effet, au niveau de la façade avant, les 5m de recul existant sont réduits de l'épaisseur de l'isolation et l'occupation au sol existante de 94m<sup>2</sup>, 30%, déjà en dépassement, est augmentée de 1%, portant de ce fait le taux d'occupation à 97m<sup>2</sup>, soit 31%;
  - Par ailleurs, le décalage induit, en façade, ne peut récupérer les seuils alignés et l'ensemble des détails, y compris de l'auvent et supprime de manière peu étudiée la lecture de maisons jumelées ;
  - la façade avant doit conserver son alignement et son aspect d'ensemble avec l'autre habitation ainsi que les deux autres maisons jumelées faisant partie du même ensemble;
  - il y a, donc, lieu de renoncer à l'isolation de la façade avant, afin de supprimer la dérogation par rapport au recul de l'alignement et afin de limiter l'augmentation de l'occupation au sol;
  - Cependant, une éventuelle demande de permis d'urbanisme ultérieure, proposant une isolation globale et étudiée des façades des maisons jumelées, et dans le respect de la typologie architecturale, pourrait être envisageable ;

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

- renoncer à l'isolation des façades par l'extérieur ;
- 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 s'agit de l'isolation ;
  - de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les dérogations doivent être limitées et le caractère d'ensemble de maisons jumelées conservé;
  - de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que la façade avant doit maintenir son recul de 5m par rapport à l'alignement;

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;
- 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.