

Séance du 18 septembre 2024 / Zitting van 18 september 2024
ORDRE DU JOUR/DAGORDE

Uniquement pour avis de la CC :

- 1) - Demande de permis d'urbanisme n°16-47536-2024
Situation : Rue Langeveld 21
(Mettre en conformité le rez-de-chaussée d'un immeuble à appartements ainsi que des emplacements en zone de recul)
 - 2) - Demande de permis d'urbanisme n°16-47454-2024
Situation : Avenue du Manoir 47
(Modifier légèrement l'intérieur de la maison, ouvrir une baie plus grande en façade arrière et aménager les combles)
 - 3) - Demande de permis d'urbanisme n°16-47516-2024
Situation : Chaussée de Waterloo 1157
(Créer une extension et transformer une maison mitoyenne unifamiliale)
 - 4) - Demande de permis d'urbanisme n°16-47575-2024
Situation : Dieweg 73
(Rénover deux bâtiments du centre d'hébergement de la Chapelle de Bourgogne)
 - 5) - Demande de permis d'urbanisme n°16-47540-2024
Situation : Avenue des Statuaires 153
(Isoler les toitures plates et l'annexe et modifier une partie intérieure)
 - 6) - Demande de permis d'urbanisme n°16-47535-2024
Situation : Avenue Brugmann 351
(Transformer et agrandir l'appartement situé aux derniers étages (2^{ème}, 3^{ème} et sous toit) de l'immeuble)
 - 7) - Demande de permis d'urbanisme n°16-47534-2024
Situation : Chaussée de La Hulpe 27
(Mettre en conformité une habitation unifamiliale mitoyenne)
 - 8) - Demande de permis d'urbanisme n°16-47654-2024
Situation : Avenue de l'Echevinage 35
(Mettre en conformité la modification du niveau du sol de garage et le type de porte de garage (qui diffèrent par rapport au permis d'urbanisme n°16-45860-2021))
 - 9) - Demande de permis d'urbanisme n°16-47614-2024 - Article 177
Situation : Avenue du Manoir
(Rénover les trottoirs de l'avenue du Manoir)
 - 10) - Demande de permis d'urbanisme n°16-47621-2024 - Article 177
Situation : Rue du Repos 9-103
(Rénover les trottoirs de la rue du Repos (tronçon entre l'avenue Wolvendael et le Dieweg))
- Fin de séance/Einde zitting

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
Séance du 18/09/2024
Objet n° 01

Dossier 16-47536-2024 – Avis de la Commission de Concertation

Situation : Rue Langeveld 21

**Objet : mettre en conformité le rez-de-chaussée d'un immeuble à appartements
ainsi que des emplacements en zone de recul**

AVIS

La demande fait l'objet d'une erreur de procédure, et aurait dû être introduite auprès de Urban-DU, en raison du classement d'éléments du bâtiment concerné par la demande.
La Commission de Concertation, n'a pu remettre d'avis.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
Séance du 18/09/2024
Objet n° 02

Dossier 16-47454-2024 - Avis de la Commission de concertation

Situation : Avenue du Manoir 47

Objet : modifier légèrement l'intérieur de la maison, ouvrir une baie plus grande en façade arrière et aménager les combles

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47454-2024 introduite en date du 08/03/2024;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à modifier légèrement l'intérieur de la maison, ouvrir une baie plus grande en façade arrière et aménager les combles sur le bien sis avenue du Manoir 47;

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

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

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

08/03/2024 : dépôt de la demande;

02/04/2024 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

07/05/2024: réception des compléments;

16/08/2024 : accusé de réception d'un dossier complet

18/09/2024 : 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 composé principalement de villas isolées, jumelées ou groupées;
- La maison 3 façades faisant l'objet de la demande date de 1926 (PU n°_16-2391-1926) et présente des façades élégantes, une petite tourelle sur l'angle et des menuiseries en bois avec croisillons au niveau des impostes;
- Elle est implantée en recul et en bel étage du côté rue;
- Le jardin s'inscrit au niveau du bel-étage et donne sur le chemin du Crabeggat;
- Elle a fait l'objet d'une petite extension en façade arrière en 2007 (PU n°_16-38224-2007 : l'extension de la cuisine au rez-de-chaussée);

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

- L'extension de la salle à manger en façade arrière;
- Le réaménagement de l'organisation intérieure (adaptation de baies ponctuellement etc);
- L'ajout de fenêtres en toiture, l'agrandissement de la baie dans la grande chambre et la création d'une nouvelle baie en façade avant;

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

○ en matière de programme :

- le projet améliore les qualités d'habitabilité :

- en offrant des apports de lumière tant dans les pièces de vie que dans les chambres et les espaces sous toit;
- en offrant une réorganisation spatiale plus adaptée aux besoins actuels d'une famille;

○ en matière d'implantation et de gabarit :

- l'extension est limitée à 7m²;

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

- aucune modification des abords n'est envisagé;

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

En ce qui concerne le motif d'avis de la Commission de concertation pour l'application de la prescription particulière 21 du PRAS (modification visible depuis les espaces publics) :

- Les modifications apportées se font dans le respect du caractère original de la maison et se veulent équilibrées entre tradition et modernité, offrant aux résidents un espace de vie harmonieux et fonctionnel dans un cadre familial preserve;

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
Séance du 18/09/2024
Objet n° 03

Dossier 16-47516-2024 - Avis de la Commission de concertation

Situation : Chaussée de Waterloo 1157

Objet : créer une extension et transformer une maison mitoyenne unifamiliale

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47516-2024 introduite en date du 15/04/2024;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à créer une extension et transformer une maison mitoyenne unifamiliale sur le bien sis chaussée de Waterloo 1157;

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

motifs inhérents à la protection du patrimoine :

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

Considérant que, depuis la publication de la liste de l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région de Bruxelles-Capitale le 19/08/2024, il s'avère que le bien visé n'y est pas repris;

Que le dépôt de la demande est intervenu avant la date de publication de la liste de l'inventaire;

Que l'article 333 du CoBAT est abrogé ;

Que dès lors le motif de Mesures Particulières de Publicité est nul et non avenu, car plus d'application;

DEMANDE D'AVIS DU FONCTIONNAIRE DELEGUE

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

- la demande déroge également à l'article 10 du Titre II du règlement régional d'urbanisme, cette dérogation n'étant pas soumise aux mesures particulières de publicité;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

15/04/2024 : dépôt de la demande;

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

01/07/2024: réception des compléments;

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

- Service communal de l'Environnement;

18/09/2024 : 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 20/08/2024 :

Considérant le projet à savoir :

- *Isolation de la façade arrière, de la façade pignon et des façades de l'extension latérale;*
- *Les façades de l'annexe latérale seront bardée d'un bois clair;*
- *Présence d'une citerne d'eau de pluie de 3000L;*
- *Démolition d'une véranda et escalier en béton en façade arrière pour créer une terrasse sur plots;*
- *Démolition des caves arrières pour en former une grande totalement enterrée dans le jardin, et qui sera recouverte par cette terrasse sur plots;*
- *Au deuxième étage, création d'une fenêtre dans le pignon latéral qui donnera accès à une petite terrasse à aménager sur le nouveau toit plat;*

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^{er} mars 2012. Art. 67. § 1er.) protège toutes les espèces européennes d'oiseaux, si des sujets nidifient sur place, il est interdit de porter atteinte aux nids entre la mi-avril et la mi-août;

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

Nichoirs martinets

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

Nichoirs moineaux

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

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- *Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un tissu densément bâti, composé d'îlots majoritairement en ordre fermé et construit à proximité du bois de la cambre et de ses espaces dégagés; le bâti se compose de petits immeubles de rapport et de maisons plus anciennes qui sont, pour la plupart, à usage commercial dans un des plus importants centres commerciaux de la commune;*
- *Dans ce quartier, la chaussée de Waterloo est un long axe structurant de la commune qui longe la forêt de Soignes et se termine à la Bascule. Elle comprend un noyau commercial qui se développe sur ses rives, comportant une activité mixte de commerce, des activités productrices au rez-de-chaussée et premier étage des immeubles;*
- *La parcelle cadastrée Section C, n°294K7, sur laquelle porte la demande se situe proche de l'angle que forme la chaussée avec l'avenue de Chênes et l'avenue Montana. Elle présente une superficie de 462 m², une dune sur son centre et un niveau de terrain surélevé par rapport au niveau de la rue. Sur celle-ci s'implante une maison avec un retrait par rapport à l'alignement de 8,78m (limite mitoyenne gauche) et 15,74m (limite mitoyenne droite);*
- *La maison unifamiliale n°1157 sur laquelle porte la demande présente :*
 - *une typologie bel étage;*
 - *un gabarit R + 2 + une toiture à versants;*
 - *une annexe construite le long de la façade latérale gauche avec un gabarit R + 1 + une toiture plate;*
 - *considérant que le terrain présente une déclivité ascendante vers le fond de parcelle, le niveau du jardin est surélevé par rapport au niveau de l'entrée de la maison;*
 - *une façade avant composée de briques rouge, de châssis en bois, ton naturel, de deux balcons implantés au niveau du premier et du second étage et d'une lucarne à gâble. Elle se compose d'une trame verticale de fenêtres;*
 - *une façade latérale et une façade arrière composées de briques peintes en blanc;*
 - *une verrière recouvrant une annexe construite en façade arrière;*
 - *une zone de recul située le long de la dune et aménagée avec des arbustes et une allée montant vers la porte d'entrée;*
- *La date de la construction de la maison est inconnue du service de l'Urbanisme; toutefois, le permis d'urbanisme 16-9501-1921 a autorisé la construction d'une annexe sur deux niveaux;*

- Le permis d'urbanisme 16-3286-1927 a autorisé la construction du mur de clôture autour de la zone de recul;
- La situation existante de la maison se présente comme suit :
 - Le rez-de-chaussée :
 - des caves sont aménagées dans l'annexe située le long de la façade latérale;
 - en façade arrière de celle-ci et de la maison, des caves ont également été construites et un escalier a été construit afin d'accéder au niveau du jardin;
 - dans la maison :
 - du côté gauche de la maison : un hall d'entrée est aménagé du côté gauche de la maison et occupe la profondeur totale de celle-ci. Il se compose d'un escalier aménagé en façade arrière et permet d'accéder à toutes les pièces situées à ce niveau. Une salle bain est aménagée en façade arrière du hall d'entrée;
 - du côté droit de la maison : une chambre est aménagée en façade avant et une buanderie en façade arrière;
 - Le niveau bel étage contient une cuisine dans l'annexe et des espaces de vie dans la maison. Ces espaces sont ouverts sur une véranda aménagée en façade arrière (ouverte sur une terrasse);
 - Le premier et le second étage contiennent chacun deux chambres et une salle de bain;
 - Le niveau des combles n'est aménagé;
- La maison voisine de droite (n°1155) est jumelée à la maison concernée par la demande. Elle présente un style identique (effet miroir);

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

- démolir la véranda et l'escalier en béton situés en façade arrière;
- étendre l'annexe en profondeur et en hauteur;
- construire une nouvelle cave;
- réaménager les espaces intérieurs;
- isoler la façade latérale et la façade arrière;

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

- Cette demande de permis d'urbanisme vise à améliorer le confort des habitants;
- En terme de programme, l'affectation de maison unifamiliale sera conservée. Toutefois, un réaménagement intérieur sera effectué comme suit :
 - Le rez-de-chaussée conservera son aménagement : une cave dans l'annexe, un hall d'entrée, une salle de bain et une chambre dans la maison; la buanderie existante sera transformée en un vestiaire; une nouvelle cave sera aménagée en façade arrière (41,5m²);
 - Le niveau bel étage sera toujours aménagé avec les espaces de vie : la cuisine sera agrandie (30,6m²) et ouverte sur la nouvelle terrasse aménagée en façade arrière, recouvrant la nouvelle cave;
 - Le premier étage contiendra toujours des espaces de nuit. Toutefois, deux nouvelles chambres (respectivement de 12,00m² et de 12,50m²) et une nouvelle salle de bain (3,9m²) seront aménagées dans l'annexe;
 - Le second étage contiendra toujours deux chambres (15,00m² et 12,20m²) et une salle de bain (6,3m²);
 - Les combles ne seront pas aménagés mais resteront accessible par l'escalier principal;
- En termes de gabarit, la situation projetée prévoit de modifier les volumes existants comme suit :
 - Au niveau du rez-de-chaussée, les caves situées en façade arrière seront démolies. Une nouvelle extension de 41,5m² sera construite en façade arrière et sera aménagée en une cave; cet espace sera accessible par la cave ou bien par le vestiaire;
 - Au niveau du bel étage, l'annexe existante sera agrandie en profondeur de 2,98m afin d'agrandir la superficie de la cuisine existante;
 - Au niveau du premier étage, une rehausse de l'annexe sera effectuée afin d'agrandir la superficie de plancher de l'étage et d'aménager deux chambres et une salle de bain supplémentaires;
- En termes d'espace extérieur, le projet prévoit d'aménager deux terrasses :
 - Une terrasse sur plots (34,8m²) au niveau du premier étage, en contact direct avec le jardin. Elle sera accessible par la cuisine et par le salon;
 - Une seconde terrasse sur plots (8,27m²) au niveau du second étage sur la toiture de l'annexe. Elle sera accessible par le hall de l'étage;
- En termes d'esthétique, le projet prévoit :

- D'isoler l'annexe (14cm), la façade latérale (14cm) et la façade arrière (15cm) du volume principal;
- De remplacer les châssis en bois, ton naturel par des châssis en bois ton gris clair. La façade arrière de la maison présentera des baies composées de deux divisions et d'une imposte afin d'apporter de la lumière naturelle dans les espaces habitables. L'annexe conservera la trame verticale des façades avec des baies similaires sauf au niveau de la façade arrière du bel étage qui présentera une baie de quatre divisions et d'une imposte;
- De placer une nouvelle porte d'entrée (bois, ton gris clair);
- De changer le revêtement de la façade latérale et de la façade arrière par un revêtement d'enduit sur isolant, ton clair (non soumis à permis d'urbanisme);
- De changer également le revêtement de façades de l'annexe par un bardage en bois ajouré, ton naturel;
- De placer deux garde-corps en bois naturel en façade arrière de l'annexe, au niveau du second étage. Un garde-corps en verre sera également placé au même étage, au niveau de la maison (non soumis à permis d'urbanisme);

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

- Le confort des habitants sera amélioré par la construction des extensions, par le réaménagement des espaces intérieurs et par l'isolation des façades;
- Toutefois, il y a lieu d'éviter l'effet mirador au niveau du second étage afin préserver l'intimité des voisins;

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

- en matière de programme :
 - Le réaménagement des espaces intérieurs apporte une amélioration en termes de confort en ce que les espaces sont mieux agencés et un lien direct / visuel est créé entre les espaces de vie et la zone de jardin;
- Dérogation au titre II du Règlement Régional d'Urbanisme :
 - La plupart des chambres existantes (situées dans la maison) ne respectent pas l'article 10 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme qui prescrit *"Les locaux habitables sont, à l'exclusion des cuisines, éclairés naturellement. La superficie nette éclairante est de minimum 1/5ème de la superficie plancher. Pour les locaux habitables dont la surface éclairante est située dans le versant de la toiture, cette superficie nette éclairante est fixée à minimum 1/12ème de la superficie plancher"* en ce que :
 - la chambre (16,40m²) située en façade arrière du premier étage présente une superficie nette éclairante de 2,37m² au lieu de 3,28m²;
 - la chambre située en façade avant du second étage présente une superficie nette éclairante de 1,22m² au lieu de 2,44m²;
 - la chambre située en façade arrière du second étage présente une superficie nette éclairante de 0,72m² au lieu de 3m²;
 - Toutefois, considérant qu'il s'agit d'un aménagement existant depuis la construction de la maison et que celui-ci n'est pas modifié, la dérogation à l'article 10 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme peut s'envisager ;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - La modification du gabarit de la maison peut s'envisager en qu'elle ne porte pas atteinte au style de la maison et contribue à une amélioration de son confort;
 - La reconstruction de la cave permet également de résoudre des problèmes de pollutions du sol ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - L'aménagement de la terrasse située en façade arrière du bel étage peut s'envisager en ce qu'elle offre un espace extérieur à la maison et un lien direct avec le jardin; toutefois, il y a lieu de respecter le Code civil en terme de vues directes ;
 - La nouvelle terrasse prévue au niveau du second étage ne peut s'envisager en ce qu'il y a lieu de préserver l'intimité des habitants et d'éviter l'effet mirador. De plus, considérant que la maison présente déjà des espaces extérieurs généreux, il y a lieu d'aménager une toiture verte extensive sur la superficie totale de la toiture plate de l'annexe ;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - Aucun espace de stationnement ou de local vélo n'est prévu dans le projet;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - Le site présente une citerne d'eau de pluie de 3000L;

- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - L'isolation de l'annexe et de la façade arrière de la maison peut s'envisager au regard des performances énergétiques à atteindre;
 - L'aménagement des nouvelles baies peut également s'envisager en ce que cela contribue au respect de la réglementation en vigueur; les modifications prévues en façade arrière offrent un alignement de baies cohérent;
 - Le changement de châssis prévu peut s'envisager en ce que le matériau et la couleur choisis respectent le style architectural de la maison;
 - Le changement du revêtement de l'annexe en bardage en bois apporte un contraste avec le volume de la maison; celui-ci peut s'envisager en qu'il accentue le caractère miroir des deux maisons mitoyennes;

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'article 333 du CoBAT : demande portant sur un monument ou un ensemble qui ont fait l'objet d'une autorisation de bâtir ou d'une construction antérieure au 1^{er} janvier 1932 et considérés de ce fait comme inscrits d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier;
 - Considérant que les deux maisons ont été construites avant 1932 en ce que les plans introduits pour la construction de l'annexe (16-9501-1921) indiquaient déjà la présence de la maison;
 - Les deux maisons mitoyennes forment un ensemble en ce qu'elles présentent un style architectural identique (effet miroir);
 - Les modifications prévues dans cette demande de permis d'urbanisme respectent le style architectural de la maison et le caractère miroir qu'elle forme avec la maison voisine de droite n°1155;

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

- conserver les panneaux solaires ;
- supprimer la terrasse sur la toiture plate de l'annexe et aménager une toiture verte extensive sur la toiture et sous les panneaux solaires (voir explication sur le site internet de Bruxelles Environnement) ;

Que cette modification répond aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est préservé;
- d'être accessoires en ce qu'elle ne concerne que la toiture plate de l'annexe ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce qu'il y a lieu de supprimer la terrasse située au second étage ;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
Séance du 18/09/2024
Objet n° 04

Dossier 16-47575-2024 - Avis de la Commission de concertation
Situation : Dieweg 73
Objet : rénover deux bâtiments du centre d'hébergement

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47575-2024 introduite en date du 29/05/2024;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à rénover deux bâtiments du centre d'hébergement sur le bien sis Dieweg 73;

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

Vu que le bien est situé dans le périmètre de protection de la Maison Sèthe, sise au n° 118 avenue Vanderaey. Le périmètre de protection précité comprend l'avant de la parcelle le long du Dieweg, mais n'englobe pas les bâtiments du site;

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 la protection du patrimoine

- application de l'article. 207 §3, du CoBAT : demande portant sur un bien inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier[BA1];
- application de l'article 237§1er du CoBAT demande portant sur un bien situé zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci);

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

29/05/2024 : dépôt de la demande;

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

05/07/2024 : réception des compléments;

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 :

- la CRMS;

18/09/2024 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

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

- l'avis de la CRMS sollicité en date du 14/08/2024 et émis le 09/09/2024 : la consultation de la CRMS n'était pas justifiée par l'une des dispositions du CoBAT qui s'applique;

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 en ordre ouvert et semi-ouvert, formé essentiellement de villas et de quelques petits immeubles de logements,
- Le Dieweg, voirie emblématique et historique qui traverse et structure le quartier, se caractérise également par ses différents établissements scolaires et des équipements sportifs, implantés dans de beaux jardins;
- La grande parcelle (17.091 m²) à usage d'équipement d'intérêt collectif sur laquelle porte la demande :
 - forme un rectangle qui se développe :
 - sur près de 90 mètres à l'alignement;

- sur une profondeur de près de 160 mètres vers l'intérieur d'îlot;
- o présente une déclivité descendante depuis le Dieweg vers l'intérieur de l'îlot;
- o offre un paysage de parc par ses nombreuses frondaisons et aires de jeux paysagères;
- o Elle comprend plusieurs bâtiments, implantés respectivement depuis le Dieweg vers l'intérieur d'îlot :
 - o Un premier bâtiment implanté en partie droite de la parcelle et perpendiculairement à la voirie, de gabarit R+1+toiture, avec annexe attenante, à usage de logement et de locaux pour le personnel;
 - o Le bâtiment principal sur la parcelle, intitulé bâtiment A aux plans, est implanté parallèlement au Dieweg mais avec un grand recul par rapport à celui-ci :
 - Cette importante maison de campagne figure parmi les réalisations les plus importantes de Paul Hamesse, construite en 1904, à la charnière du style « arts&Crafts » et de l'Art nouveau;
 - Ce bâti se compose de trois volumes distincts par leur hauteur de corniche, ce qui participe au caractère pittoresque de cette maison :
 - Un volume principal :
 - o situé à droite de la maison;
 - o constituant la partie la plus ancienne et connue sous le nom de « villa de M. de Buck »;
 - o aux détails d'architecture remarquables;
 - o dont la toiture à 4 versants avec lucarnes a été remplacée, suite à un incendie, par un étage supplémentaire, à toiture plate avec débords de toit;
 - Une aile annexe qui se développe en longueur dans deux travées de gabarit différent, dont :
 - o un volume, au centre de l'ensemble :
 - de gabarit, du côté du Dieweg, R semi-enterré +1+toiture apparentée à un comble « Mansart » en style campagnard, avec lucarnes et croupette au-dessus du pignon latéral;
 - de gabarit R+1 +toiture du côté du jardin, en fonction de la dénivellation du terrain;
 - o un troisième volume :
 - situé à gauche;
 - de gabarit et de facture comparables au volume central, mais à la corniche plus haute;
 - D'architecture un peu hybride et pittoresque par ses transformations et agrandissements successifs ainsi que par le décalage de ses niveaux de sous-sol et de rez-de-chaussée, le bâtiment A n'en reste pas moins un beau témoin de l'architecture et forme un ensemble remarquable avec les autres bâtiments du site;
 - o Un troisième bâtiment, intitulé B, implanté près du fond de parcelle, sur et parallèlement à la limite gauche de la parcelle, de gabarit R+1+toiture et disposant d'une annexe perpendiculaire de gabarit R+ toiture « campagnarde », reprenant le style du bâtiment principal;
 - o Un quatrième bâtiment plus récent et d'allure contemporaine, objet du prix d'architecture de la Commune d'Uccle en 2008, implanté selon les courbes de niveau et au milieu de parcelle, à la hauteur du troisième bâtiment précité;
 - o L'ensemble de ces bâtiments à vocation d'équipement d'intérêt collectif est affecté à un programme d'accueil scolaire et d'hébergement pour des enfants de différents âges et aux différents problèmes de structures comportementales;
 - o Les bâtiments ont fait l'objet de transformations récentes (PU n°16-44186-2018) :
 - o La rénovation et transformation du bâtiment A et qui aura pour fonction principale de loger les enfants, de recevoir les bureaux (secrétariat, comptabilité, etc) et des espaces de jeux;
 - o La rénovation, la démolition partielle et la reconstruction d'une grande extension au niveau du bâtiment B pour y accueillir le réfectoire de l'ensemble du site;

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

- o Le changement d'affectations des locaux du bâtiment A :
 - o Situation existante : Le bâtiment A accueille à ce jour, les bureaux de la direction, une salle d'étude pour les adolescents, les chambres de la section enfant, ainsi que leur zone de vie, un réfectoire, des espaces pour les éducateurs, les cuisines collectives, la lingerie et le bureau de la comptabilité;
 - o Situation projetée : Le bâtiment A, verra après travaux, les espaces dédiés aux enfants (séjour, réfectoire, chambres, bureaux éducateurs, sanitaires), transférés dans le bâtiment B. Les anciennes chambres seront transformées pour accueillir des bureaux à destination du personnel, des locaux polyvalents, et l'ancien réfectoire sera aménagé avec des parois mobiles pour permettre à la fois des entretiens avec des familles, mais aussi l'organisation d'un évènement

collectif dans cette salle, qui présente la superficie la plus importante et une centralité sur le site. La cuisine et la laverie reste dans le bâtiment A;

- Le changement d'affectations des locaux du bâtiment B :
 - Situation existante : A ce jour, le bâtiment B accueille uniquement les entretiens familles « adolescents » et un local psychomotricité prend place au premier étage de ce bâtiment. Les combles sont inaccessibles et non utilisés;
 - Situation projetée : Après les travaux et les mesures de traitement de l'humidité ascensionnelle, le bâtiment B accueillera les chambres de la section enfant, leurs sanitaires, leurs zones de vie, et des espaces polyvalents. Les chambres seront installées au rez-de-chaussée pour répondre à la demande du SIAMU, initialement faite pour le bâtiment A, mais appliquée ici dans le projet de rénovation du bâtiment B;

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

- Les travaux envisagés au sein du bâtiment A :
 - Aucune modification extérieure des bâtiments n'est prévue, à l'exception d'une toiture secondaire à remonter légèrement (au niveau de la pièce de vie 1);
- Les travaux envisagés au sein du bâtiment B :
 - Au niveau structurel, des ouvertures seront pratiquées dans le plancher du r+1;
 - Des exutoires de fumée seront positionnés dans le toit dans les cages d'escaliers et dans le couloir longeant les couloirs des dortoirs;
 - Le plancher du r+2 sera démonté et remplacé par un nouveau plancher;
 - Un certain nombre de démontages de cloisons légères et de percements sont prévus à l'intérieur du bâtiment, renseignés dans les plans de situation existante;
 - Une mise à niveau d'isolation du bâtiment est prévue, avec une isolation intérieure des murs périphériques, du sol et de la toiture;
 - Le remplacement des châssis existants;
 - Les planchers existants seront renforcés, et revêtus de plafonds REI 60'. La toiture sera entièrement changée, et répondra aux exigences en matière de sécurité incendie (REI 60');

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

- Le programme des travaux vise une amélioration de confort et de qualité de vie mais pas d'augmentation de fréquentation. Le nombre d'enfants accueillis reste identique;
- Les bâtiments originaux nécessitent de gros travaux de rénovation pour répondre aux normes de sécurité demandées par les services de prévention incendie et aux normes d'encadrement de la Commission Communautaire Française (COCOF). C'est pourquoi les travaux proposés sont nécessaires et peuvent s'envisager;

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

En ce qui concerne le motif d'avis de la Commission de concertation pour l'application de l'art. 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) et l'application de l'art. 207 §3 du CoBAT (bien à l'inventaire) :

- Bâtiment A :
 - Les interventions peuvent s'envisager afin d'assurer une réponse cohérente au programme d'équipement et à l'échelle des enfants utilisateurs des installations;
 - En effet, l'ensemble des façades actuelles seront totalement maintenues dans leur configuration actuelle;
 - Le projet ne modifie pas l'emprise du bâtiment A et conserve le caractère de parc qui l'entoure;
- Bâtiment B :
 - Les nouveaux châssis du bâtiment B seront de style identique aux châssis existants;
 - Le projet proposé envisage des démolitions de l'ensemble de cloisons intérieures. Les planchers sont conservés et seront revêtus de matériaux assurant une résistance au feu suffisante;
 - Les charpentes seront remplacées pour permettre un usage total des combles;
 - Au niveau des isolations, pour conserver le patrimoine et l'aspect du bâtiment existant, une isolation par l'intérieur est proposée. Afin de conserver un maximum de largeur, une projection au polyuréthane est envisagée pour atteindre les normes peb, mais aussi conserver les normes de superficies des chambres imposées par la COCOF,

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
Séance du 18/09/2024
Objet n° 05

Dossier 16-47540-2024 - Avis de la Commission de concertation

Situation : Avenue des Statuaires 153

Objet : isoler les toitures plates et l'annexe et modifier une partie intérieure

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47540-2024 introduite en date du 30/04/2024;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à isoler les toitures plates et l'annexe et modifier une partie intérieure sur le bien sis avenue des Statuaires 153;

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

motifs inhérents à la protection du patrimoine

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

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

Délai initial prévu à l'accusé de réception : 90 jours;

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

30/04/2024 : dépôt de la demande;

04/06/2024 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

27/06/2024: réception des compléments;

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

18/09/2024: 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 quartier principalement résidentiel composé de villas isolées;
- Dans ce quartier, l'avenue des statuaires est une artère locale et étroite dont les perspectives sont structurées par des alignements d'arbres et des zones de recul;
- La parcelle sur laquelle porte la demande se compose d'une villa isolée, d'un jardin, de zones de retrait latérale et d'une zone de recul;
- La parcelle se compose d'un important talus l'entourant sur 3 côtés, ces talus sont densément végétalisés;
 - La zone de recul se compose d'une partie imperméable servant d'accès aux garages et est encadrée par des murets bas;
 - Les zones de retrait latérale sont densément végétalisées. Elles accueillent des escaliers menant aux différents accès de l'habitation;
 - La zone de jardin est arborée. Elle se compose d'un abri de jardin et de terrasses longeant l'habitation;
- La maison n°153 sur laquelle porte la demande est une habitation au style architecturale moderniste. En effet, il s'agit d'un « *Style basé sur les progrès des nouvelles technologies, la simplicité, le manque de décoration, les matériaux peu coûteux et la production de masse. Il se caractérise par l'emploi de volumes géométriques élémentaires, de la toiture plate, des fenêtres en bandeau et des matériaux modernes comme le béton armé.* ». L'habitation se caractérise comme une villa isolée présentant un gabarit R+2. Le rez-de-chaussée situe au niveau de la rue et est semi-enterré par rapport à la parcelle. Le 1^{er} étage constitue le rez-de-jardin. La typologie architecturale se compose d'une toiture plate, d'un parement en enduit de ton blanc/crème, d'un bardage en PVC blanc sur l'entrée latérale droite, de châssis en bois de ton brun foncé, de châssis en aluminium de ton blanc et de garde-corps blanc;
- La maison de droite (n°151A) est une maison de type villa isolée. Elle présente les mêmes caractéristiques d'implantation que la maison visée par la demande. Elle présente un gabarit R+1+T.

Sa typologie architecturale se compose d'une toiture à versants, d'un parement en brique de ton blanc, de châssis de ton blanc et d'un toit de chaume;

- La maison de gauche (n°155) est également une maison de type villa isolée. Elle présente les mêmes caractéristiques d'implantation que la maison visée par la demande. Elle présente un gabarit R+2+T. Sa typologie architecturale se compose d'une toiture à versants avec tuiles, d'un parement en enduit de ton crème, de châssis de ton bleu électrique, d'encadrements en pierre et d'un rez-de-chaussée en pierre;

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

- La mise en conformité de :
 - La suppression de l'entrée en façade nord de la maison;
 - La suppression de 2 chambres;
 - L'augmentation du volume du 1^{er} étage en façade côté jardin (là où se situe le salon);
 - La modification de la typologie architecturale;
 - La modification du talus en zone de retrait latéral gauche de sorte que l'escalier extérieur est plus éloigné de la façade de la maison;
 - La modification du talus en zone de retrait latéral droit par la construction d'un accès supplémentaire;
 - La modification de la zone de recul par l'aménagement d'une plus grande surface perméable;
- L'isolation de l'excroissance où se situait l'entrée en façade nord de la maison;
- La mise en place d'une rive noire qui souligne la toiture de l'habitation ;

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

- Le programme de l'habitation est modifié par la suppression de 2 chambres, l'aménagement de 2 salons et la suppression d'un accès à l'habitation;
- Le gabarit de l'habitation est inchangé;
- La typologie architecturale de l'habitation est modifiée par la modification des baies, la suppression d'une entrée en façade avant et la modification de la typologie des portes de garage;

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

- Considérant que la maison visée par la demande présente des caractéristiques patrimoniales singulières;
- Considérant que cette maison a subi des transformations sans avoir fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme;
- Considérant, en effet, que la maison présente un style architectural moderniste;
- Considérant que ce style architectural se traduit, entre autre, par la simplicité de la forme, la fonctionnalité et l'absence d'ornementation;
- Considérant que le principe même du modernisme est que la forme correspond à la fonction;
- Considérant que l'habitation a subi des transformations telles que le concept même du modernisme a été mis à mal;
- Considérant en effet que l'habitation se compose de 3 halls : l'un servant d'accès secondaire à l'arrière de la cuisine, un autre servant d'accès privatif au logement situé là où se trouve l'excroissance en façade nord et l'autre servant d'accès aux visiteurs situé entre les actuels salons;
- Considérant, ainsi, que la suppression en infraction urbanistique de l'entrée privative du logement a participé à dénaturé le style moderniste du bien;
- Considérant, d'autant, plus qu'il s'agit d'une entrée située en façade avant et mis en évidence par un important perron d'entrée;
- Considérant que la parcelle visée par la demande présente des talus importants;
- Considérant que la modification des zones de retrait latéral participe à l'amélioration des accès à l'habitation;
- Considérant que la suppression de 2 chambres ne porte pas préjudice au fonctionnement de l'habitation ni aux normes minimales d'habitabilité;
- Considérant que l'augmentation du volume du 1^{er} étage permet d'ouvrir davantage le séjour sur le jardin ce qui est qualitatif;
- Considérant que la modification de la zone de recul par l'augmentation de la surface imperméable n'est pas acceptable dans la mesure où elle s'étend au-delà des accès vers les garages;
- Considérant que le remplacement des portes de garages par des portes en PVC blanc nuit aux qualités patrimoniales du bien;

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. 207 §3 du CoBAT (bien à l'inventaire) :
 - Le bien revêt d'un intérêt patrimonial par le biais de son style moderniste favorisant la fonctionnalité;
 - Les transformations entreprises en infraction urbanistique ont nui à ce style;
 - La suppression d'un accès principal de l'habitation (l'accès privative) n'est plus cohérent par rapport au fonctionnement interne de ce logement et par rapport à l'aménagement d'un vaste perron participant à la scénographie de cette parcelle;
 - La modification des 2 portes de garage en PVC blanc nuit à la cohérence d'ensemble de cette bâtisse dont les menuiseries sont en bois de ton foncé;

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

- Rouvrir l'entrée principale privative de la maison telle que la situation de droit;
- Prévoir des portes de garage en matériau pérenne à l'exclusion du PVC s'accordant au style moderniste de la maison et de ton foncé similaire aux menuiseries;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que l'objet de la demande n'est pas modifié;
- d'être accessoires en ce qu'elles visent l'entrée principale privative et les portes de garage;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite;

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
Séance du 18/09/2024
Objet n° 06

Dossier 16-47535-2024 - Avis de la Commission de concertation

Situation : Avenue Brugmann 351

Objet : transformer et agrandir l'appartement situé aux derniers étages (2^{ème}, 3^{ème} et sous toit) de l'immeuble

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47535-2024 introduite en date du 25/04/2024;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à transformer et agrandir l'appartement situé aux derniers étages (2^{ème}, 3^{ème} et sous toit) de l'immeuble sur le bien sis avenue Brugmann 351;

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

- application de la prescription particulière n°21 du PRAS, portant sur la ZICHEE;
- application de l'article. 207 §3, du CoBAT : demande portant sur un bien inscrit sur la liste de l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région de Bruxelles-Capitale publiée le 19/08/2024 ;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

25/04/2024 : dépôt de la demande;

16/05/2024 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

28/05/2024 : réception des compléments;

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

18/09/2024 : 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;

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

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier, dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat en ordre continu, traversé par l'axe structurant que constitue l'avenue Brugmann, couverte par une zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement du plan régional d'affectation du sol;
- L'immeuble n°351, sur lequel porte la demande date de 1925 et fait partie d'un ensemble élégant caractéristique du début du siècle dernier avec les immeubles n°355 et n°353;
- L'immeuble n°351 :
 - est implanté à l'alignement et orienté au Sud/Sud-Est à front de l'avenue et à l'Ouest/Nord-Ouest du côté du jardin;
 - comprend un volume principal de gabarit R+2+ 1 étage en recul en façade arrière sous une grande toiture à versants;
 - présente une affectation de logement avec 1 appartement par niveau et le dernier niveau a annexé les espaces sous toiture à son logement sans modification des espaces communs;
 - dispose d'un jardin de ville;
- Le bien a fait l'objet d'un permis récent (PU n°16-47485-2024) qui a mise en conformité de l'existence de balcons en béton en porte-à-faux par rapport à la façade en façade arrière aux 1^{er} et 2^{ème} étages. Ce permis d'urbanisme ne portait pas sur la façade avant;

- L'immeuble faisant l'objet de la demande est repris à l'inventaire des Bâtiment Bruxellois et présentent des châssis en bois peint en blanc en façade avant au rez-de-chaussée, 1^{er} et 2^{ème} étages et en PVC au 3^{ème} étage mais ceux-ci ne présentent plus de croisillons comme initialement dessinés sur les plans des archives (PU n°16-1784-1925);

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

- Le réaménagement du 2^{ème} étage et de l'étage sous toit (qui comprend deux niveaux) de manière à créer un duplex/triplex confortable composés de 3 chambres;
- La création d'une lucarne en façade arrière;
- La création d'une terrasse au 3^{ème} étage accessible via la nouvelle lucarne demandée;
- Le remplacement des châssis en façade avant au niveau du 3^{ème} étage par des châssis en bois peint en blanc;
- La mise en conformité des châssis en bois ne présentant plus de croisillons en façade avant au rez-de-chaussée, 1^{er} et 2^{ème} étages;

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

- en matière de programme :
 - le projet n'augmente pas le nombre de logement et n'augmente donc pas la densité sur la parcelle, ce qui est qualitatif;
 - le projet améliore les qualités d'habitabilité de l'appartement situé au 3^{ème} étage :
 - en annexant les espaces sous toit en vue de transformer cet appartement composé initialement de 1 chambre en un appartement composé de 3 chambres de dimensions réglementaires;
 - en offrant un meilleur confort thermique à celui-ci en isolant la toiture de l'immeuble et en remplaçant les châssis par des nouveaux en bois plus performants;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - la lucarne demandée s'inscrit en façade arrière et ne sera pas visible depuis l'espace public;
 - cette lucarne présente des dimensions qui ne dérogent pas au règlement régional d'urbanisme et peut donc s'envisager car elle permet d'offrir une chambre de 14m² à cet appartement;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - le projet propose une terrasse sur la plateforme de 16m² : bien que celle-ci se conforme au Code civil, elle risque de générer des nuisances sonores et visuelles pour les propriété voisine de par son implantation « mirador »;
 - il y a lieu de réduire sa profondeur de moitié de manière à réduire son impact;

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

En ce qui concerne le motif d'avis de la Commission de concertation pour l'application de l'art. 207 §1.al3du CoBAT (bien à l'inventaire) et l'application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics) :

- Les châssis existants en bois en façade avant ne présentent plus de croisillons (comme prévus initialement - voir plan d'archives), cependant, la façade conserve son élégance et les menuiseries placées peuvent être mise en conformité;
- Le remplacement des châssis en PVC par des châssis en bois au dernier étage répond au bon aménagement des lieux et peuvent s'envisager sans croisillons de manière à s'harmoniser au reste de la façade;

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

- Réduire la profondeur de la terrasse (réduire de 2m) et planter les garde-corps en périphérie de celle-ci et non en périphérie de la plateforme ;

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'elle ne concerne qu'une terrasse;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le projet entrainera moins de nuisances potentielles pour le voisinage;

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 du CoBAT, 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 18/09/2024
Objet n° 07

Dossier 16-47534-2024 - Avis de la Commission de concertation
Situation : Chaussée de La Hulpe 27
Objet : mettre en conformité une habitation unifamiliale mitoyenne

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47534-2024 introduite en date du 23/04/2024 et complétée le 06/06/2024;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité une habitation unifamiliale mitoyenne sur le bien sis chaussée de La Hulpe 27;

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

Vu que le bien est inscrit à l'inventaire légal du Patrimoine Architectural de la Région de Bruxelles-Capitale du 19 août 2024;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

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;

DEMANDE D'AVIS DU FONCTIONNAIRE DELEGUE :

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

- dérogation aux normes d'éclairiment du règlement sur la bâtisse de 1948 - pour les 3 chambres au 2^{ème} étage (anciennes mansardes transformées en chambres +/- entre 1960-1968) qui sont transposées dans le Titre II du RRU – Chapitre 3 – article 10 (Eclairiment naturel) ;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

23/04/2024 : dépôt de la demande;

04/06/2024 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

06/06/2024 : réception des compléments;

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

18/09/2024 : 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 :

- Dans ce quartier, l'immeuble est implanté en ordre fermé et en retrait par rapport à l'alignement, le long de la chaussée de La Hulpe, dans le tronçon compris entre la chaussée de Waterloo et l'avenue Montana;
- La parcelle est cadastrée 5^{ème} division, section H, parcelle n°26L4;
- Les permis suivants ont été délivrés pour le bien :
 - 16-908-1924 pour la construction de 5 villas;
 - 16-2916-1927 pour la transformation de 4 villas;
- Le bien faisant l'objet de la demande au n°27 est, en situation existante de droit, une maison unifamiliale mitoyenne;
- L'immeuble présente un gabarit REZ+2+toiture à versants (à la Mansart), le jardin étant situé au niveau du sous-sol;
- La maison de droite (n°25) et la maison de gauche (n°29), faisant partie d'un même ensemble (PU délivré pour les 5 habitations situées sur les lots 1 à 5 aux numéros 23 à 31) présentent un gabarit similaire à savoir REZ+2+toiture à versants (à la Mansart);

- La situation de fait à mettre en conformité présente également au niveau du sous-sol (rez-de-jardin) une différence avec la situation de droit en ce que la bande située en façade avant sous la partie de la zone de recul donnant accès (piéton) à l'habitation a été construite (déjà sans doute lors de la construction initiale) et accueille une cave en longueur;
- La construction de la maison faisant l'objet de la demande date de 1924. Les châssis existants en bois ont été remplacés par des châssis en PVC blanc en façade avant présentant des divisions différentes de celles d'origine (pour la baie cintrée située au rez-de-chaussée) et ce sans autorisation préalable;
- Une photographie de la façade avant, datant des années 1960 (jointe au dossier de la demande de permis actuelle) permet d'illustrer que les divisions des menuiseries extérieures en façade avant sont différentes des élévations de la situation existante de droit en ce que les croisillons pour la baie cintrée située au rez-de-chaussée sont absents et que les croisillons qui sont « visibles » au droit des autres baies sont situés dans ou derrière le vitrage. Les châssis étaient de couleur foncée. La zone de recul apparaît déjà entièrement minéralisée;
- La porte de garage a également été remplacée sans autorisation préalable;
- Les plans de la situation de droit (1924) présentent :
 - au sous-sol (rez-de-jardin) : garage, cave à charbon, cuisine avec accès à la cour menant au jardin (avec citerne), cave à vin/provisions, dégagement et escalier vers le rez-de-chaussée;
 - rez-de-chaussée : hall d'entrée, vestibule, dégagement et cage d'escalier, fumoir (en façade avant), salle-à-manger donnant sur une terrasse attenante en façade arrière avec escalier extérieur menant au rez-de-jardin et WC séparé;
 - 1^{er} étage : dégagement et cage d'escalier, chambre 1 en façade avant avec salle de bain principale attenante et WC, chambre 2 en façade arrière et WC séparé;
 - 2^{ème} étage (sous combles à la Mansart) : cage d'escalier et palier avec trappe d'accès au grenier, mansarde (2 locaux) en façade avant dont un avec penderie attenante et mansarde (un local) en façade arrière avec penderie attenante;
- Le permis de 1927 a autorisé la construction au rez-de-chaussée d'une annexe en façade arrière vers le mitoyen de gauche, en vue d'y aménager la cuisine, créant de facto une terrasse couverte au sous-sol (rez-de-jardin) en aplomb du rez-de-chaussée;
- Les plans de la situation existante de fait mentionnent que cette terrasse couverte au sous-sol (rez-de-jardin) a ensuite été fermée (à une date incertaine) et comprend actuellement un atelier;
- La zone de recul présente en situation existante de droit la mention d'un « jardinet » (au niveau de la bande d'accès menant au garage au sous-sol) n'apparaissant plus en situation existante de fait, et semble incompatible avec la configuration des lieux;
- Une extension a ensuite été réalisée en 1968 en façade arrière au droit du rez-de-chaussée et en aplomb au rez-de-jardin vers le mitoyen de droite au n° 25. L'escalier extérieur menant au rez-de-jardin a été supprimé. Cette extension a été réalisée sans demande d'autorisation préalable;
- Les plans de la situation de fait à mettre en conformité présentent donc :
 - au sous-sol (rez-de-jardin) : garage, cave, buanderie, WC séparé, local fermé sous l'extension du rez-de-chaussée (réalisée en 1968), atelier (sous la cuisine suite au permis de 1927), dégagement et escalier vers le rez-de-chaussée;
 - rez-de-chaussée : hall d'entrée, dégagement et cage d'escalier, salle-à-manger (en façade avant), séjour, salle-à-manger (extension en façade arrière) avec terrasse attenante, WC séparé (vestiaire) et cuisine;
 - 1^{er} étage : dégagement et cage d'escalier, WC séparé (sur le palier situé à mi-niveau), chambre 1 en façade avant avec salle de bain principale attenante, chambre 2 en façade arrière;
 - 2^{ème} étage (sous combles à la Mansart) : cage d'escalier et palier avec trappe d'accès au grenier, chambre 3 en façade avant, chambre 4 en façade avant avec salle de douche attenante, chambre 5 en façade arrière;

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

- La mise en conformité une habitation unifamiliale mitoyenne concernant :
 - le remplacement des châssis existants en bois en façade avant par des châssis majoritairement en PVC blanc avec des croisillons (pour ceux encore présents) intégrés dans l'épaisseur du double vitrage au droit de l'intercalaire;
 - la modification de la division des châssis en façade avant (absence de croisillons pour la baie cintrée située au rez-de-chaussée);
 - le remplacement de la porte de garage en façade avant (double battant en bois) par une porte basculante métallique de teinte blanche;

- la fermeture de la terrasse couverte sous la cuisine comprenant un atelier au sous-sol en façade arrière (à une date incertaine) vers le mitoyen de gauche au n° 29;
- la construction d'une extension en façade arrière au droit du rez-de-chaussée vers le mitoyen de droite au n° 25 et en aplomb au rez-de-jardin (en 1968);
- l'aménagement du 2^{ème} étage (combles à la Mansart) en 3 chambres (± entre 1960-1968) et une salle de douche attenante;

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

- en matière de programme :
 - le programme unifamilial de la maison est maintenu et ne suscite pas de remarque;
- en matière d'implantation, de volume et de gabarit :
 - la demande de mise en conformité du volume réalisé sans demande de permis d'urbanisme préalable (extension en façade arrière au droit du rez-de-chaussée vers le mitoyen de droite), intervenue en 1968 ne suscite pas de remarque. L'extension n'étant, de plus, pas visible depuis l'espace public;
- en matière d'esthétique :
 - les menuiseries extérieures (châssis) en façade avant ont été remplacées par du PVC blanc, ce qui n'est pas acceptable en l'état; qu'il y a lieu de prévoir un remplacement de ces châssis par des châssis en bois;
 - la division des châssis en façade avant en situation existante de fait (à mettre en conformité) diffère de la situation existante de droit en ce qu'ils ne présentent pas les croisillons prévus à l'origine (pour la baie cintrée située au rez-de-chaussée). Cela affecte l'esthétique générale de l'habitation qui est reprise à l'inventaire. Il y a lieu d'améliorer la situation;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - la situation actuelle de fait présente en façade avant une zone de recul entièrement minéralisée ce qui est peu qualitatif en terme d'aménagement paysager mais cette configuration semble dater de l'origine de la construction et peut difficilement être améliorée;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le bien est situé en zone d'accessibilité de type C;
 - un emplacement de parking (couvert) est prévu sur la parcelle. Le garage existant est donc maintenu et ne suscite pas de remarque;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - aucune information n'est mentionnée au sujet de la récupération et de la gestion des eaux de pluie. Il serait opportun que ces informations soient mentionnées en plan en situation de fait à mettre en conformité;

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. 207 §3 du CoBAT (bien à l'inventaire) :
 - les menuiseries extérieures remplacées par du PVC blanc ne sont pas compatibles avec les caractéristiques architecturales du bien et sont à déplorer;
 - les suppressions / modifications des croisillons prévus à l'origine en façade avant affectent l'esthétique générale de l'habitation qui est reprise à l'inventaire et sont également à déplorer;

Considérant qu'au regard du motif de demande d'avis conforme du Fonctionnaire Délégué au regard du non-respect des normes minimales d'habitabilité :

- En ce qui concerne la dérogation aux normes d'éclairage du règlement sur la bâtisse de 1948 et au Titre II du RRU – Chapitre 3 – article 10 (Eclairage naturel) pour les 3 chambres au 2^{ème} étage (anciennes mansardes transformées en chambres +/- entre 1960-1968) :
 - les dérogations étant mineures et relevant d'un règlement datant initialement de 1948 et d'une situation de fait datant de 1968, celles-ci peuvent être octroyées. Les surfaces vitrées sont en effet en deçà des 20% requis mais celles-ci correspondent à l'esthétique initiale et à l'organisation de l'habitation telle qu'elle était prévue à l'origine. Une modification des dimensions des baies en façade avant au droit de l'étage mansardé en vue d'atteindre le rapport du 1/5^{ème} n'est pas à envisager et la dérogation au règlement actuellement en vigueur à savoir le Titre II du RRU – Chapitre 3 – article 10 (Eclairage naturel) est octroyée ;

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

- prévoir sur l'ensemble de la façade avant des menuiseries extérieures en bois (de teinte blanche) en respectant les divisions d'origine (ainsi que les croisillons et leur position devant les vitrages) sur base des élévations de la situation existante de droit du permis initial de 1924 ;
- revoir la configuration et les matériaux de la porte de garage (pas de PVC) à remplacer en meilleure adéquation avec la typologie de l'immeuble ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé et la demande de mise en conformité peut s'envisager;
- d'être accessoires en ce qu'il s'agit de modifications esthétiques (menuiseries extérieures en façade avant essentiellement);
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les caractéristiques patrimoniales du bien se doivent d'être respectées et préservées;

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 Bourgmestre et Echevins notifiant sa volonté de modifier sa demande;

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

Avis FAVORABLE unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au Titre II du RRU – Chapitre 3 – article 10 (Eclaircissement naturel) 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 18/09/2024
Objet n° 08

Dossier 16-47654-2024 - Avis de la Commission de concertation

Situation : Avenue de l'Echevinage 35

Objet : mettre en conformité la modification du niveau du sol de garage et le type de porte de garage (qui diffèrent par rapport au permis d'urbanisme n°16-45860-2021)

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47654-2024 introduite en date du 05/07/2024;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité la modification du niveau du sol de garage et le type de porte de garage (qui diffèrent par rapport au permis d'urbanisme n°16-45860-2021) sur le bien sis avenue de l'Echevinage 35;

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

Vu que les mesures particulières de publicité (sous forme d'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;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

05/07/2024 : dépôt de la demande;

16/08/2024 : accusé de réception d'un dossier complet;

18/09/2024 : 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 :

- La parcelle sur laquelle porte la demande est située à proximité de l'angle formé par l'avenue De Fré et l'avenue de l'Echevinage et est accessible via les deux voiries, à l'instar des parcelles situées à droite (n°21 et n°23 de l'avenue de l'Echevinage);
- Ce tronçon est résidentiel et comporte de nombreuses habitations unifamiliales ou des petits immeubles à appartements;
- L'habitation située avenue de l'Echevinage, 35 a subi des modifications et la construction d'extensions octroyées par le permis d'urbanisme n° 16-37864-2007;
- Le garage de cette parcelle est quant à lui situé le long de l'avenue De Fré, en mitoyenneté avec une habitation sise n°36 avenue De Fré, et a été construit suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-8158-1934 et a fait l'objet d'un permis récent (PU n°16-45860-2021) qui a autorisé :
 - La démolition du garage existant;
 - La reconstruction d'un volume de garage d'une largeur de 3,72 m sur une profondeur de 5,54 m avec un revêtement mixte de bardage en bois et en crépi de ton blanc, et dont la porte est en bois de ton naturel;
 - L'aménagement d'un accès vers le jardin le long du volume de garage, comportant un portillon d'accès depuis l'avenue De Fré et un escalier en granit séparé de la limite parcellaire commune au n°33 de l'avenue de l'Echevinage par une zone de plantations;
 - L'abattage d'un arbre à haute tige;
 - La pose d'une clôture d'accès et d'un mur en gabion de granit correspondant à la largeur de la zone de plantations mitoyenne (n°33) précitée;
 - L'aménagement de la zone de recul en dalles béton gazon;
- Le jardin s'étend entre le garage et l'habitation et celui-ci est largement végétalisé tout en comportant un accès piétonnier entre les deux volumes;

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

- la mise en conformité de la modification du niveau du sol du garage (suite aux inondations de 2022);
- la mise en conformité de la mise en place d'une porte de garage en aluminium de ton gris clair en lieu et place d'une porte en bois (pour des raisons budgétaires);

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

En ce qui concerne le motif d'avis de la Commission de concertation pour l'application de la prescription particulière 21 du PRAS (modification visible depuis les espaces publics) :

- Le volume du garage reste identique au permis délivré et la rehausse du niveau du sol est légitime vu les inondations dernières;
- La porte de garage est moins esthétique que celle initialement prévue mais est de teinte claire et peut être conservée,

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
Séance du 18/09/2024
Objet n° 09

Dossier 16-47614-2024 - Article 177 - Avis de la Commission de concertation
Situation : Avenue du Manoir
Objet : Rénover les trottoirs de l'avenue du Manoir

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47614-2024 introduite auprès de URBAN-DU en date du 14/05/2024;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à rénover les trottoirs de l'avenue du Manoir;

Vu que le bien concerné se trouve en réseau viaire et d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), au plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 03/05/2001;

Considérant que le projet se situe sur le territoire communal d'Uccle;

Vu l'arrêté royal du 16/03/1995 classant comme monument l'habitation H. Genicot;

Vu que la demande se situe partiellement dans le périmètre de protection de cet immeuble;

Vu la présence à moins de 20 mètres du Chemin du Crabbegat classé par arrêté du 05/07/1989 et de l'Eglise orthodoxe russe Saint-Job et ses abords classé par arrêté du 24/07/1984;

Considérant que les voiries concernées par le projet sont reprises au Plan Régional de Mobilité (PRM) comme suit :

- Avenue du Manoir : piétons, vélo, TP et auto Quartier;
- Avenue Kamerdelle : piétons, vélo, TP et auto Quartier;

Vu que la demande se situe partiellement dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (**PPAS n°1**) dénommé **QUARTIER DU KAMERDELLE approuvé** par arrêté royal en date du 31/05/1949;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

motifs inhérents à la protection du patrimoine :

- application de l'article 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) »;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

14/05/2024 : dépôt de la demande auprès de URBAN-DU;

18/06/2024 : accusé de réception d'un dossier complet et demandes d'avis (à Bruxelles-Mobilité et à la Commission Royale des Monuments et des Sites);

18/06/2024 : notification de la demande d'avis au Collège des Bourgmestre et Echevins et de l'organisation des Mesures Particulières de Publicité (Commission de concertation);

18/09/2024 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

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

- l'avis favorable sans conditions de Bruxelles-Mobilité daté du 08/07/2024;
- l'avis non conforme favorable sous conditions de la Commission Royale des Monuments et des Sites (CRMS) daté du 26/06/2024;

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

- l'avis du Service de l'Environnement daté du 17/09/2024 et libellé comme suit;

« Avis favorable à condition de :

- Préciser la végétation prévue avec accord du service vert;
- De manière générale, mettre en œuvre tous les aménagements et ouvrages possibles pour ralentir et gérer les eaux pluviales et ainsi participer activement à la lutte contre les inondations récurrentes et fréquentes dans l'avenue De Fré;

- *Profiler les trottoirs de façon à ce que les eaux de pluies et de ruissellement soient dirigées dans les carrés d'arbres (trottoir légèrement en surplomb de la fosse et légèrement en pente vers la fosse, bordure de carré d'arbre absente ou ouverte, terre décaissée pour stocker provisoirement l'eau...) et espaces verts (cfr fiches guide du bâtiment durable : <https://guidebatimentdurable.brussels/arbres-pluie>, <https://guidebatimentdurable.brussels/jardins-pluie>);*
- *Agrandir les oreilles de trottoir au carrefour avec Statuaires afin de créer des zones d'infiltration/de jardins de pluies;*
- *Désimperméabiliser au maximum pour créer de nouvelles zones d'espaces verts et agrandir autant que possible les carrés d'arbres pour gérer les eaux de ruissellement des trottoirs, surtout dans la partie descendante de l'avenue du Manoir;*
- *Etudier la possibilité de placer une conduite de diamètre 200 qui reprendrait les trop-plein des carrés d'arbres/espaces verts et la raccorder à l'Ukkelbeek situé sous le plateau surélevé au croisement Manoir/De Fré; »*

MOTIVATION DE L'ACTE

Situation de droit et de fait :

Considérant que l'avenue du Manoir est une voirie communale reliant l'avenue De Fré à l'avenue des Statuaires;

Considérant que la voirie est en sens unique et fait 12,00 m de large d'emprise publique, avec stationnement d'un côté;

Considérant que les trottoirs de 3,00 m de largeur sont en mauvais état; que les anciennes bordures en pierre bleue sont encore présentes; que ces bordures sont plates en surface et font 15 cm de largeur; que les revêtements sont actuellement un mélange de dalles et de pavés en béton;

Considérant que des zones de plantations sont situées sur le trottoir; que la plupart d'entre elles ne sont pas conformes au RRU (articles 17 et 18 du Titre VII);

Objet de la demande :

- La rénovation des trottoirs de l'avenue du Manoir;

Situation projetée :

Considérant que les trottoirs seront entièrement renouvelés en pavés de béton 20/20/8 cm de couleur grise;

Considérant qu'aucune inflexion ne sera faite au droit des entrées carrossables; que la différence de niveau avec la voirie sera récupérée grâce aux bordures en pierre bleue existantes qui ont un profil adapté; que les bordures en pierre bleue seront mises à niveau, certaines étant enfoncé avec le temps.;

Considérant que la largeur utile du trottoir sera de minimum 1,50 m;

Considérant que les carrés d'arbres existants seront mis aux normes et donc légèrement agrandis;

Considérant que le carrefour avec l'avenue Kamerdelle sera réaménagé et sécurisé par la création d'oreilles de trottoirs;

MOTIVATION

Considérant que le projet proposé contribue à l'amélioration de l'espace public, ainsi qu'à la circulation des piétons;

Considérant que la rénovation des trottoirs constitue un apport positif au vu de leur mauvais état;

Considérant que le revêtement pour les trottoirs doit être conforme au RRU, aux recommandations dictées par le Cahier de l'accessibilité piétonne ainsi qu'à la charte des revêtements piétons approuvée le 28/11/2019 par le gouvernement régional;

Considérant que la mise en œuvre des dalles podotactiles doit se faire conformément au cahier de l'accessibilité piétonne;

Considérant que des zones de végétation basses sont prévues sur les oreilles de trottoirs au niveau du carrefour avenue du Manoir / avenue Kamerdelle; qu'il y a lieu de préciser les types de plantations avec accord du service Vert de la Commune;

Considérant que, par leurs tailles ou leurs essences, les plantations ne doivent pas constituer un masque de visibilité envers les piétons qui s'apprêtent à traverser à hauteur d'un passage pour piétons;

Considérant que le projet implique l'abattage d'un arbre d'alignement à l'intersection des avenues du Manoir et Kamerdelle; que l'arbre concerné semble en bon état sanitaire; que toutefois son maintien ne permet pas d'offrir un cheminement piéton libre de minimum 1,50 m en trottoir; que la création d'oreille de trottoir à cet endroit permet de raccourcir le carrefour et de sécuriser les traversées piétonnes; que l'aménagement des jardins de pluie en lieu et place de l'arbre concerné permet d'offrir une plus grande largeur en trottoir; que la balance des intérêts généraux évoqués doit mener à autoriser cet abattage;

Considérant que le projet modifie peu la situation existante et ne résout pas les dimensions insuffisantes des largeurs de trottoirs à hauteur des fosses à arbres; que toutefois un passage libre d'1,50m est garanti tout au long du cheminement; que le projet est conforme au RRU sur ce point (Titre VII, article 4 §1);

Considérant que les fosses à arbres sont agrandies et présentent une surface perméable de minimum 2,25 m² au pied de chaque arbre; que le projet est conforme au RRU sur ce point (Titre VII, article 18 §1);
Considérant les inondations récurrentes et fréquentes dans l'avenue De Fré et la nécessité de prévenir celles-ci;

Considérant l'absence d'information dans le dossier quant à la gestion des eaux de pluie; qu'il y a lieu de mettre en œuvre tous les aménagements et ouvrages possibles pour ralentir et gérer les eaux pluviales et ainsi participer activement à la lutte contre les inondations;

Considérant que le réaménagement proposé n'a pas d'impact négatif sur les vues vers et depuis la maison Genicot classée;

Considérant néanmoins les arbres déjà existant, le caractère local de la voirie et la nécessité de refaire trottoirs endommagés;

AVIS FAVORABLE de DU à condition de :

- Préciser la végétation prévue avec accord du service Vert;
- De manière générale, mettre en œuvre tous les aménagements et ouvrages possibles pour ralentir et gérer les eaux pluviales et ainsi participer activement à la lutte contre les inondations récurrentes et fréquentes dans l'avenue De Fré;
- Profiler les trottoirs de façon à ce que les eaux de pluies et de ruissellement soient dirigées dans les carrés d'arbres (trottoir légèrement en surplomb de la fosse et légèrement en pente vers la fosse, bordure de carré d'arbre absente ou ouverte, terre décaissée pour stocker provisoirement l'eau...) et espaces verts (cfr fiches guide du bâtiment durable : <https://guidebatimentdurable.brussels/arbres-pluie>, <https://guidebatimentdurable.brussels/jardins-pluie>);
- Agrandir les oreilles de trottoir au carrefour avec Statuaires afin de créer des zones d'infiltration/de jardins de pluies;
- Désimperméabiliser au maximum pour créer de nouvelles zones d'espaces verts et agrandir autant que possible les carrés d'arbres pour gérer les eaux de ruissellement des trottoirs, surtout dans la partie descendante de l'avenue du Manoir;
- Etudier la possibilité de placer une conduite de diamètre 200 qui reprendrait les trop-plein des carrés d'arbres/espaces verts et la raccorder à l'Ukkelbeek situé sous le plateau surélevé au croisement Manoir/De Fré;

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

La Commune d'Uccle s'abstient.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
Séance du 18/09/2024
Objet n° 10

Dossier 16-47621-2024 - Article 177 - Avis de la Commission de concertation

Situation : Rue du Repos 9 - 103

Objet : Rénover les trottoirs de la rue du Repos (tronçon entre l'avenue Wolvendael et le Dieweg)

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47621-2024 introduite auprès de URBAN-DU en date du 14/05/2024;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à rénover les trottoirs de la rue du Repos (tronçon entre l'avenue Wolvendael et le Dieweg) sur le bien sis rue du Repos 9 - 103;

Considérant que le bien concerné se trouve en réseau viaire au plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 03/05/2001;

Considérant que le projet se situe sur le territoire communal d'Uccle;

Vu l'arrêté royal du 16/01/1997 classant comme ensemble et site le cimetière du Dieweg;

Considérant que les voiries concernées par le projet sont reprises au Plan Régional de Mobilité (PRM) GoodMove comme suit :

- Rue du Repos : piétons, vélo, TP et auto Quartier;
- Rue du Dieweg : piétons Confort / Plus, vélo Confort, TP Quartier, auto Quartier;

Considérant qu'un ICR passe à proximité directe du projet (rue du Dieweg);

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

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

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

14/05/2024 : dépôt de la demande auprès de URBAN-DU;

19/06/2024 : accusé de réception d'un dossier complet, notification de la demande d'avis au Collège des Bourgmestres et Echevins, et de l'organisation de la séance de la Commission de concertation;

18/09/2024 : 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 :

- o **L'avis favorable conditionnel du Service de l'Environnement de la Commune d'Uccle émis le 17/09/2024 :**
 - o De manière générale, mettre en œuvre tous les aménagements et ouvrages possibles pour ralentir et gérer les eaux pluviales et ainsi participer activement à la lutte contre les inondations récurrentes et fréquentes dans la chaussée de Saint-Job liées au ruissellement de l'eau depuis la ligne de crête du bassin versant;
 - o Profiler les trottoirs de façon à ce que les eaux de pluies et de ruissellement soient dirigées dans les carrés d'arbres (trottoir légèrement en surplomb de la fosse et légèrement en pente vers la fosse, bordure de carré d'arbre absente ou ouverte, terre décaissée pour stocker provisoirement l'eau...) et espaces verts (cfr fiches guide du bâtiment durable : <https://guidebatimentdurable.brussels/jardins-pluie>);
 - o Désimperméabiliser au maximum pour créer de nouvelles zones d'espaces verts et agrandir autant que possible les carrés d'arbres pour gérer les eaux de ruissellement des trottoirs, surtout dans la partie descendante la rue du Repos;

Vu l'avis rendu par les instances consultées en cours de procédure, à savoir :

Vu l'avis favorable sans conditions de Bruxelles Mobilité du 08/07/2024;

Vu l'avis non conforme favorable sans conditions de la Commission Royale des Monuments et des Sites (CRMS) du 26/06/2024;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

Situation de droit et de fait :

Considérant que la rue du Repos est une voirie communale reliant l'avenue Wolvendael à la chaussée Saint-Job;

Considérant que la voirie est en sens unique et fait 12,00 m de large d'emprise publique, avec stationnement en quinconce;

Considérant que les trottoirs de 3,00 m de largeur sont en mauvais état; que les anciennes bordures en pierre bleue sont encore présentes; que ces bordures sont plates en surface et font 15 cm de largeur; que les revêtements sont actuellement un mélange de dalles et de pavés en béton;

Considérant que des zones de plantations sont situées sur le trottoirs; que la plupart d'entre elles ne sont pas conformes au RRU (articles 17 et 18 du Titre VII);

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

Situation projetée :

Considérant que les trottoirs seront entièrement renouvelés en pavés de béton 20/20/8 cm;

Considérant qu'aucune inflexion ne sera faite au droit des entrées carrossables; que la différence de niveau avec la voirie sera récupérée grâce aux bordures en pierre bleue existantes qui ont un profil adapté; que les bordures en pierre bleue seront mises à niveau, certaines étant enfoncées avec le temps;

Considérant que la largeur utile du trottoir sera de minimum 1,50 m;

Considérant que les carrés d'arbres existants seront mis aux normes et donc légèrement agrandis;

Considérant que le carrefour avec le Dieweg sera réaménagé et sécurisé par la création d'oreille de trottoirs;

Considérant que le tronçon de rue entre le Dieweg et la chaussée Saint-Job ne fait pas partie du présent projet;

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

En ce qui concerne le motif d'avis de la Commission de concertation pour l'application de l'art. 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) :

MOTIVATION

Considérant que le projet proposé contribue à l'amélioration de l'espace public, ainsi qu'à la circulation des piétons;

Considérant que la rénovation des trottoirs constitue un apport positif au vu de leur mauvais état;

Considérant que le revêtement pour les trottoirs doit être conforme au RRU, aux recommandations dictées par le Cahier de l'accessibilité piétonne ainsi qu'à la charte des revêtements piétons approuvée le 28/11/2019 par le gouvernement régional;

Considérant que la mise en œuvre des dalles podotactiles doit se faire conformément au cahier de l'accessibilité piétonne;

Considérant que des arceaux vélos sont prévus sur les oreilles de trottoir au carrefour de la rue du Repos et de la rue du Dieweg;

Considérant que le modèle d'arceau doit se conformer au cahier de l'accessibilité piétonne (U renversé avec double barre horizontale pour une meilleure fixation des vélos; ajout d'une barre horizontale supplémentaire (à max. 30 cm du sol) aux premier et dernier arceau d'une série continue pour une meilleure détection par les personnes malvoyantes);

Considérant que le projet modifie peu la situation existante et ne résout pas les dimensions insuffisantes des largeurs de trottoirs à hauteur des fosses à arbres; que toutefois un passage libre d'1,50m est garanti tout au long du cheminement; que le projet est conforme au RRU sur ce point (Titre VII, article 4 §1);

Considérant que les fosses à arbres sont agrandies et présentent une surface perméable de minimum 2,25 m² au pied de chaque arbre; que le projet est conforme au RRU sur ce point (Titre VII, article 18 §1);

Considérant que les transformations projetées n'auront pas d'impact négatif sur les vues vers et depuis le Cimetière du Dieweg classé; que le projet n'appelle donc pas de remarques d'ordre patrimonial;

Considérant néanmoins les arbres déjà existant, le caractère local de la voirie et la nécessité de refaire trottoirs endommagés;

Considérant les inondations récurrentes et fréquentes dans la chaussée de Saint-Job et la nécessité de prévenir celles-ci;

Considérant l'absence d'information dans le dossier quant à la gestion des eaux de pluie; qu'il y a lieu de mettre en œuvre tous les aménagements et ouvrages possibles pour ralentir et gérer les eaux pluviales et ainsi participer activement à la lutte contre les inondations,

AVIS FAVORABLE de DU à condition de :

- De manière générale, mettre en œuvre tous les aménagements et ouvrages possibles pour ralentir et gérer les eaux pluviales et ainsi participer activement à la lutte contre les inondations récurrentes et fréquentes dans la chaussée de Saint-Job liées au ruissèlement de l'eau depuis la ligne de crête du bassin versant;
- Profiler les trottoirs de façon à ce que les eaux de pluies et de ruissellement soient dirigées dans les carrés d'arbres (trottoir légèrement en surplomb de la fosse et légèrement en pente vers la fosse, bordure de carré d'arbre absente ou ouverte, terre décaissée pour stocker provisoirement l'eau...) et espaces verts (cfr fiches guide du bâtiment durable : <https://guidebatimentdurable.brussels/jardins-pluie>);
- Désimperméabiliser au maximum pour créer de nouvelles zones d'espaces verts et agrandir autant que possible les carrés d'arbres pour gérer les eaux de ruissellement des trottoirs, surtout dans la partie descendante la rue du Repos;

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

La Commune d'Uccle s'abstient.