

Séance du 04 décembre 2024 / Zitting van 04 december 2024

ORDRE DU JOUR/DAGORDE

- 1) 236/24 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.680-2024  
Situation : Avenue Buysdelle 67  
(Transformer une maison, étendre le niveau du bel étage et créer une piscine)
- 

Uniquement pour avis de la CC :

- 2) - Demande de permis d'urbanisme n°16-47.673-2024  
Situation : avenue Jacques Pastur 132  
(Créer deux chiens-assis (façades avant et arrière), transformer les aménagements intérieurs de la maison, créer un nouvel accès à l'espace sous toit et installer un groupe extérieur de pompe à chaleur au niveau du jardin caché derrière une nouvelle palissade en bois)
- 

- 3) 234/24 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.624-2024  
Situation : Avenue Vanderaey 101  
(Transformer et étendre une maison d'habitation unifamiliale - modifier le profil de toiture en vue d'aménager une chambre et une salle de bain, isoler la façade arrière par l'extérieur)
- 

Uniquement pour avis de la CC :

- 4) - Demande de permis d'urbanisme n°16-47.576-2024  
Situation : Chaussée Waterloo 824A  
(Isoler la façade latérale gauche, mettre en conformité la teinte des châssis en façade avant et des modifications apportées à certaines baies de fenêtres (en façades latérale et arrière)
- 

- 5) 232/24 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.733-2024  
Situation : Rue Vanderkindere 317  
(Remplacer des dispositifs publicitaires et vinyles)

- 6) 228/24 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.641-2024  
Situation : Avenue Brugmann 591  
(Diviser une maison unifamiliale avec rez commercial en un immeuble de 3 logements avec rez commercial)

- 7) 226/24 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.660-2024  
Situation : Chaussée de Waterloo 1136  
(Transformer un logement existant : extension du salon situé au 1er étage et aménagement des combles en surface habitable avec création de deux lucarnes en toiture)

- 8) 235/24 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.559-2024  
Situation : Rue Vanderkindere 382  
(Changer l'affectation et diviser un immeuble mixte de commerce avec atelier et un logement unifamilial en un immeuble mixte de commerce et de 4 logements)
- 9) 227/24 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.426-2024  
Situation : Rue du Bourdon 155  
(Mettre en conformité l'installation de 3 panneaux solaires sous forme d'auvent en façade avant, la pose de caissons à volets en façade avant et en façade latérale et l'aménagement minéralisé de la zone de recul)
- 10) 237/24 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.708-2024  
Situation : Rue de Percke 163  
(Diviser 1 maison unifamiliale avec dépendance en 2 maisons unifamiliales, créer 2 nouvelles baies en façade avant et modifications structurelles)
- 11) 231/24 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.126-2023  
Situation : Avenue de l'Echevinage 30  
(Rénover une maison unifamiliale, la diviser en deux logements, créer des lucarnes et améliorer la performance énergétique)
- 12) 230/24 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.703-2024  
Situation : Avenue Bonaparte 37  
(Etendre et rénover une maison unifamiliale 3 façades)
- 13) 233/24 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.697-2024  
Situation : Avenue Brugmann 271  
(Rénover et transformer un hôtel particulier (agence bancaire existante au n°271 de l'avenue Brugmann) et construire un bâtiment neuf (agence bancaire au rez-de-chaussée et bureaux aux étages, donnant sur la rue des Carmélites) sur la parcelle d'angle et placer des enseignes)
- 15h50 14) 229/24 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.593-2024  
Situation : Avenue Latérale 17  
(Transformer un magasin/dépôt en un équipement d'intérêt collectif (cabinet de kiné))

Fin de séance/Einde zitting

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

**Commission de concertation**

**séance du 04/12/2024**

**objet n° 01**

**Dossier 16-47680-2024 - Enquête n° 236/24**

**Situation : Avenue Buysdelle 67**

**Objet : transformer une maison, étendre le niveau du bel étage et créer une piscine**

**AVIS**

**La Commission de Concertation décide de reporter son avis à la séance du 18/12/2024 dans le but de permettre une analyse juridique quant à la proximité avec la zone Natura 2000.**

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

**Commission de concertation**

**Séance du 04/12/2024**

**Objet n°02**

**Dossier 16-47673-2024 - Avis de la Commission de concertation**

**Situation : Avenue Jacques Pastur 132**

**Objet : créer deux chiens-assis (façades avant et arrière), transformer les aménagements intérieurs de la maison, créer un nouvel accès à l'espace sous toit et installer un groupe extérieur de pompe à chaleur au niveau du jardin caché derrière une nouvelle clôture verdurisée**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47673-2024 introduite en date du 12/07/2024, modifiée (documents indicés A et datés du 24/09/2024) le 24/09/2024 en application de l'article 126/1 §5 du CoBAT (ordonnance du 30/11/2017);

Vu que la demande telle qu'introduite vise à créer deux chiens-assis (façades avant et arrière), transformer les aménagements intérieurs de la maison, créer un nouvel accès à l'espace sous toit et installer un groupe extérieur de pompe à chaleur au niveau du jardin caché derrière une nouvelle clôture verdurisée sur le bien sis avenue Jacques Pastur 132;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) Le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n° 26 - QUARTIER FOND'ROY approuvé par arrêté royal en date du 21/04/1958 et se conforme à ce plan particulier d'affectation du sol; Considérant que la demande se situe au sein du permis de lotir (PL) n°207 délivré le 16/03/1970 et se conforme à ce permis de lotir;

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

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

- application de l'article 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 :**

12/07/2024 : dépôt de la demande;

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

28/08/2024 : réception des compléments;

22/10/2024 : accusé de réception d'un dossier complet;

04/12/2024 : 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 du service de l'Environnement de la commune d'Uccle :

*Considérant que :*

- la demande porte, entre autres, sur l'exploitation d'une pompe à chaleur;

- la pompe à chaleur sera placée sur le côté droit de la maison dans un caisson acoustique;

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

- aux installations techniques (pompe à chaleur,..)

*Avis favorable à condition de faire une déclaration de classe 3 pour les installations techniques si leurs caractéristiques techniques le nécessitent (à voir avec le Service Environnement : [permisenvironnement@uccl.brussels](mailto:permisenvironnement@uccl.brussels));*

- l'avis de la CRMS sollicité en date du 22/10/2024 et émis le 12/11/2024 :  
*Le projet ne porte pas atteinte aux vues vers et depuis le site classé. La typologie des nouveaux chiens assis est cependant peu heureuse et devrait être mieux intégrée à l'expression architecturale de la maison et de sa toiture;*

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

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par des villas isolées ou jumelées entourées de beaux jardins, à l'exception d'un grand immeuble à appartements, dont le permis d'urbanisme a été délivré par la députation permanente dans les années 1970;
- Dans ce quartier, l'avenue Jacques Pastur se distingue par son fort relief, ce qui accentue les différences de typologies et de gabarits des villas qui s'y implantent;
- La maison n°132, sur laquelle porte la demande :
  - Date de 1973 (PU n°16-27066-1973) et l'abri de jardin de 1977 (PU n°16-28112-1977);
  - Elle est implantée en recul par rapport à la voirie;
  - Présente un gabarit de R+2+ toiture à 4 versants;
- Plusieurs des villas environnantes présentent des gabarits similaires;

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

- La création de deux chiens-assis (façades avant et arrière) afin d'aménager le grenier;
- La création d'un nouvel accès à l'espace sous toit;
- Le réaménagement des espaces intérieurs au rez-de-chaussée et au 1<sup>er</sup> étage (suppression de cloisons non portantes);
- Le placement d'un groupe extérieur pour le nouveau système de chauffage de type pompe à chaleur air/eau;
- Le remplacement des châssis en bois par des châssis similaires plus performants;
- La mise en place de vélux en toiture;
- La suppression de la véranda sous l'escalier extérieur qui mène au sous-sol;
- Le placement de 15 panneaux solaires sur la face ouest de la toiture;

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

- en matière de programme :
  - le projet améliore les qualités d'habitabilité de cette maison :
  - en offrant un grand espace ouvert et traversant baigné de lumière au rez-de-chaussée pour les pièces de vie;
  - en offrant 3 belles chambres au 1<sup>er</sup> étage en lieu et place de 5 chambres relativement petites;
  - en rendant l'espace sous toiture accessible via un nouvel escalier et en y aménageant des espaces lumineux de qualité (un bureau, une salle de jeux et une chambre d'amis);
  - en offrant un meilleur confort thermique par le remplacement des châssis et du système de chauffage;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - les nouvelles lucarnes proposées présentent une largeur qui peut s'envisager;
  - par contre, la hauteur de celles-ci doivent être revues car : la hauteur des châssis est plus importante que la hauteur des châssis des étages inférieurs, ce qui perturbe la hiérarchie à respecter entre étages;
  - il y a lieu de réduire la hauteur intérieure au droit des lucarnes afin que celles-ci respectent la nomenclature du bâtiment d'origine et soient moins massives;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - la mise en place du groupe extérieur de la pompe à chaleur le long de la façade latérale ne peut pas s'envisager telle que proposée ;
  - il y a lieu de proposer une alternative afin que celle-ci soit visuellement discrète depuis l'espace public et afin qu'elle n'entraîne aucune nuisances sonores pour les propriétés voisines ;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - la maison conserve son garage;

- quant aux autres aspects propres à la demande :
  - le remplacement des châssis par des châssis identiques en bois, le placement de vélux et le placement de panneaux solaires ne sont pas soumis à permis d'urbanisme;

**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 et 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) :

Se conformer à l'avis de la CRMS :

- *Le projet ne porte pas atteinte aux vues vers et depuis le site classé. La typologie des nouveaux chiens assis est cependant peu heureuse et devrait être mieux intégrée à l'expression architecturale de la maison et de sa toiture;*

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

- Réduire la hauteur des lucarnes de manière à ce que celles-ci soient moins massives;
- Délocaliser la pompe à chaleur afin d'éviter toutes nuisances sonores chez les voisins tout en restant discrète par rapport à l'espace public;

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 que celle-ci ne porte que sur la réduction de la hauteur de lucarnes et l'implantation de la pompe à chaleur;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le projet sera mieux intégré;

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 Bourgmestres et Echevins notifiant sa volonté de modifier sa demande;

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

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

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

introduire une déclaration de classe 3 pour les installations techniques si leurs caractéristiques techniques le nécessitent (à voir avec le Service Environnement : [permisenvironnement@ucclle.brussels](mailto:permisenvironnement@ucclle.brussels)),

**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 04/12/2024**

**objet n° 03**

**Dossier 16-47624-2024 - Enquête n° 234/24**

**Situation : Avenue Vanderaey 101**

**Objet : transformer et étendre une maison d'habitation unifamiliale - modifier le profil de toiture en vue d'aménager une chambre et une salle de bain, isoler la façade arrière par l'extérieur**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47624-2024 introduite en date du 21/06/2024;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à transformer et étendre une maison d'habitation unifamiliale - modifier le profil de toiture en vue d'aménager une chambre et une salle de bain, isoler la façade arrière par l'extérieur sur le bien sis avenue Vanderaey 101;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone d'habitation, et en zone verte à haute valeur biologique pour le fond de la parcelle;

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
  - non-respect de l'article n°4 - profondeur d'une construction mitoyenne;
  - non-respect de l'article n°6 - hauteur de toiture d'une construction mitoyenne;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 04/11/2024 au 18/11/2027 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

21/06/2024 : dépôt de la demande;

18/07/2024 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

06/09/2024 : réception des compléments;

21/10/2024 : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

24/10/2024 : accusé de réception d'un dossier complet et demande;

04/11/2024 au 18/11/2024 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

04/12/2024 : 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 maison d'habitation unifamiliale est une construction mitoyenne implantée en retrait par rapport à l'alignement, le long de l'avenue Vanderaey;
- Le bien est issu du permis d'urbanisme n° 16-13932-1948 et a subi des transformations suite au permis d'urbanisme n° 16-32946-1996;
- Le bâtiment est une maison mitoyenne unifamiliale composée d'un sous-sol, d'un rez-de-chaussée, d'un étage et de combles partiellement aménagés. Elle comporte en principal un living, une cuisine, 4 chambres et une seule salle de bains;
- L'arrière du jardin jouxte une zone verte à haute valeur biologique reprise au PRAS mais ne formant pas une zone Natura 2000;

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

- Toiture avant :
  - N'ayant qu'une petite salle de bains de 6,5m<sup>2</sup> pour 4 chambres au 1<sup>er</sup> étage, le demandeur souhaite en faire une 2<sup>ème</sup> sous les combles en façade avant au-dessus de la salle de bains du 1<sup>er</sup> étage pour profiter des alimentations et décharges existantes;
  - Pour se faire et gagner de la hauteur sous plafond et du volume, la toiture avant doit être modifiée en mansarde et donc rehaussée. Cependant la faite de toiture de la maison est ± 30cm plus haut que celui du n°103. La rehausse proposée se ferait suivant ce qui est fait au n°103, sur toute la largeur de façade. Le brisis est dans le plan de celui du n° 103 et le terrasson serait parallèle à celui du 103, 30cm plus haut;
  - La couverture de toiture (brisis et terrasson) sera réalisée en tuiles rouges identiques à celles existantes;
  - Une petite rehausse des mitoyens de gauche et de droite est nécessaire en façade avant;
  - Cette mansarde reste dans l'unité et la continuité de celles réalisées à gauche de la maison;
- Isolation de la façade arrière :
  - le demandeur souhaite isoler la façade arrière de sa maison. Isolation de 12cm en EPS avec crépis blanc. Seuil en aluminium de ton gris foncé;

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

- le projet améliore les qualités d'habitabilité de la maison, principalement via la transformation de la toiture principale;
- le projet améliore les performances énergétiques de la maison, notamment en ce qui concerne la toiture principale et la façade arrière;

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

- en matière de programme :
  - la nomenclature de la maison unifamiliale est conservée et ses qualités d'habitabilité seront améliorées au niveau des espaces sous toiture;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - le projet propose une redéfinition du volume de toiture, lequel sera plus élevé que les deux constructions mitoyennes de référence;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - le projet ne vise pas le jardin paysager;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - la maison dispose d'un garage privatif;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
  - les infrastructures existantes sont conservées et l'ampleur du projet n'engendre pas l'application du Règlement Communal relatif à la gestion des eaux de pluie;
- en matière d'aspects architecturaux et patrimoniaux :
  - la nouvelle toiture présentera une finition de tuiles de teinte rouge de sorte à s'inscrire à l'ensemble de ces maisons;
  - les nouveaux châssis en toiture seront en bois peints en blanc pour parfaire cette intégration;
- en matière de préoccupations environnementales :

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

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

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

***Nichoirs moineaux***

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



**Nichoirs rouges-queue :**

- *Dimensions : (L 20 x H 20 x P 30 cm, Chambre : 15 x 21 cm, Trou d'envol : souvent ovale et de 3 à 4,7 cm)*
- *Matériau : nichoir en ciment de bois, suspente en acier galvanisé.*
- *Orientation : est, sud-est, à l'ombre (par exemple sous une structure).*
- *Hauteur : le plus haut possible et au minimum à 2,5 – 3,5 m du sol, à un endroit inaccessible pour de petits carnassiers.*

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, relatif à la dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) et à la dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) :
  - Une demande de dérogation est demandée par rapport au Titre 1 du RRU en ce qui concerne le dépassant de la rehausse de toiture avant par rapport au voisin le plus haut, celui de gauche n°103. Par rapport au voisin de droite, il n'y a pas de dépassant de plus de 3m. cette rehausse, peu perceptible dans les perspectives de la rue, n'altère pas la volumétrie générale et peut dès lors s'envisager;

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

**Avis FAVORABLE** unanime de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au règlement régional d'urbanisme, articles n°4 et n°6 du Titre I.

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

**Commission de concertation**

**Séance du 04/12/2024**

**Objet n°04**

**Dossier 16-47576-2024- Avis de la Commission de concertation**

**Situation : Chaussée de Waterloo 824A**

**Objet : isoler la façade latérale gauche, mettre en conformité la teinte des châssis en façade avant et des modifications apportées à certaines baies de fenêtres (en façades latérale et arrière)**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47576-2024 introduite en date du 28/05/2024;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à isoler la façade latérale gauche, mettre en conformité la teinte des châssis en façade avant et des modifications apportées à certaines baies de fenêtres (en façades latérale et arrière) sur le bien sis chaussée de Waterloo 824A;

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

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

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

- application de l'article 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;

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

28/05/2024 : dépôt de la demande;

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

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

08/08/2024 : réception des compléments;

03/10/2024 : accusé de réception d'un dossier complet;

04/12/2024 : séance publique de la Commission de concertation;

**MOTIVATION DE L'ACTE**

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat en ordre continu formé d'immeubles mixtes de commerce au rez-de-chaussée et de logements aux étages;
- Les gabarits et les typologies des constructions y sont variés (R+1+T à R+4+T);
- A l'origine, le bien sur lequel porte la demande (n°824A) était connecté, par le percement de baies dans le mur mitoyen (caves et rez-de-chaussée) au bien situé sur la parcelle de droite (n°830) qui lui est inscrit sur la liste de sauvegarde et partiellement classé (en ce qui concerne la façade avant et la toiture de l'immeuble - maison traditionnelle et ancienne auberge datant de 1741 - la - AG 1/10/1998);
- L'ensemble accueillait un restaurant au rez-de-chaussée;

- Le bien a fait l'objet d'un permis d'urbanisme (PU n°16-41784-2014) qui a autorisé la transformation d'une maison unifamiliale avec rez-de-chaussée commercial en deux maisons unifamiliales. Ce permis avait fait l'objet d'un avis de la CRMS en date du 20/11/2014, libellé comme suit :
  - « La demande concerne un bien (avant 1932) qui se situe à l'orée du Bois de la Cambre. Elle vise à diviser un établissement horeca en deux maisons unifamiliales. Les travaux prévoient l'ajout d'une porte d'entrée à gauche, identique à celle qui existe à droite, la réouverture des baies à l'étage (côté chaussée) ainsi que le remplacement des châssis en bois peint dans une teinte foncée par de nouveaux châssis en bois couleur naturelle (sans divisions). A l'arrière, les ouvertures seraient agrandies et pourvues de châssis en bois couleur naturelle. L'intérieur serait divisé et réaménagé pour abriter deux logements. L'escalier existant serait modifié et un second ajouté. Le jardin serait également divisé.
  - La CRMS n'émet pas d'objection aux interventions projetées. Elle demande cependant de prévoir des châssis avec divisions, adaptés à la typologie de maisons modestes en bordure de chaussée.
  - S'il y a lieu, la DMS formulera, en commission de concertation, des remarques et recommandations complémentaires sur le sujet. »;

○ À gauche se situe un passage fermé par une grille qui donne accès à l'intérieur de l'îlot à la maison n°824;

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

- L'isolation du pignon gauche longeant un accès carrossable;
- La mise en conformité de la mise en place de châssis en bois de teinte gris et du manque de soubassement;
- La mise en conformité de modifications réalisés à certaines baies de fenêtres en façades latérale et arrière;

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

- en matière de programme :
  - Le projet conserve son affectation de maison unifamiliale;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
  - La dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme en termes d'habitabilité (éclairage du bureau) est minime (2,28m<sup>2</sup> au lieu de 2,60m<sup>2</sup> de superficie éclairante) et peut 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. 207 §1 al.4 du CoBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire) :

- En ce qui concerne les châssis en façade avant :
  - Ceux-ci étaient prévus en bois de teinte naturel et ont été réalisés en bois peint en gris pour la maison concernée par la demande et également pour la maison n°824c;
  - Il apparaît sur les orthoplans que les châssis étaient initialement en bois peint en noir, tout comme le bien classé n°830;
  - Ceux-ci présentent des divisions conformes et la teinte est identique pour les deux maisons 824A et 824C et s'harmonisent avec le contexte environnant qui accueillent de nombreuses maisons aux châssis au couleur variée;
- En ce qui concerne le soubassement :
  - Il y a lieu de prévoir un soubassement peint (de teinte foncée) dans la partie inférieure de la façade avant de manière à assoir le bâtiment, assurer sa propreté et retrouver son esthétique d'origine;
- En ce qui concerne l'enduit :
  - L'isolation du pignon (12cm d'EPS + enduit crépi lisse) est une démarche écologique à encourager;
  - Le passage conserve une largeur de 3,12m, ce qui est suffisant pour le passage d'une voiture;
  - Une colonne est d'ailleurs existante au droit de la grille d'accès derrière laquelle s'inscrit des compteurs. L'accès carrossable est donc inférieur à 3,12m à l'entrée de la propriété et permet l'accès à celle-ci malgré son étroitesse ;
  - le service de l'urbanisme a été informé que les voisins (n°824) s'opposent à la mise en place d'une isolation sur le pignon mais l'urbanisme n'est pas compétent en matière civile ;

- En ce qui concerne les différences de dimensions de baies de fenêtres;
  - Celles-ci sont principalement inscrites dans la façade arrière non visible depuis l'espace public;
  - La fenêtre réalisée au niveau du pignon est plus discrète que celle prévue initialement et peut être conservée en état;
- En ce qui concerne la biodiversité :
  - Considérant que des colonies de martinets sont présentes dans le quartier et que cette espèce est protégée et en diminution drastique sur la Région,
  - Considérant la législation (*Ordonnance relative à la conservation de la nature du 1<sup>ier</sup> mars 2012. Art. 67. § 1er.*) protège toutes les espèces européennes d'oiseaux, si des sujets nidifient sur place, il est interdit de porter atteinte aux nids entre la mi-avril et la mi-août ;
  - Il serait favorable à la biodiversité de placer des nichoirs sur le bâti, au minimum 3 de chaque ;

#### **Nichoirs martinets**

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

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

- prévoir un soubassement peint (de teinte foncée) dans la partie inférieure de la façade avant de manière à assoir le bâtiment, assurer sa propreté et retrouver son esthétique d'origine;

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'elles ne concernent que l'aspect des façades;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le projet sera davantage respectueux de son environnement;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

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

### Commission de concertation

séance du 04/12/2024

objet n° 05

Dossier 16-47733-2024 - Enquête n° 232/24

Situation : Rue Vanderkindere 317

Objet : remplacer des dispositifs publicitaires et vinyles (mise en conformité)

**AVIS**

#### IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47733-2024 introduite en date du 02/09/2024;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité le remplacement des dispositifs publicitaires et vinyles sur le bien sis rue Vanderkindere 317;

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

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

que la demande est régie par le Titre II du RCU et y déroge :

- Article 9 : Vitrine :
  - Les proportions de la vitrine et des éléments qui la constituent s'inscrivent dans la composition de la façade;
  - La vitrine doit laisser une vue libre sur minimum **80%** de sa surface;
- Article 23 : Dispositifs perpendiculaires à la façade :
  - §1. Les dispositifs perpendiculaires aux façades ne peuvent se situer à moins de 2,70 mètres du niveau du trottoir et ne peuvent dépasser le niveau de l'allège des fenêtres du 1<sup>er</sup> étage;
  - §2. Le nombre d'enseignes est limité à un dispositif par commerce et/ou un dispositif par 10 mètres de façade;
  - §3. Leur saillie maximum est de **1 mètre** tout en maintenant un retrait de 35 centimètres par rapport à l'aplomb de la bordure du trottoir et leur hauteur maximum est de 1,50 mètre;
  - §4. Le même dispositif peut être constitutif d'une enseigne, logos et de publicités associées à l'enseigne;
  - §5. L'éclairage des dispositifs perpendiculaires à la façade ne peut porter atteinte aux locaux situés au 1<sup>er</sup> étage ou à la visibilité des feux de signalisation;
  - §6. L'armature des dispositifs et de leur éclairage est la moins visible possible et est dans des matériaux s'intégrant à l'aspect de l'ensemble de la façade;

#### MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogation au Titre VI du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
  - non-respect de l'article n° 37 - enseigne perpendiculaire à la façade;
- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogations au Règlement communal d'urbanisme relatif aux enseignes et à l'embellissement des noyaux commerciaux, approuvé par le Conseil communal le 26/05/2011, en vigueur depuis le 11/10/2012, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
  - non-respect de l'article n°9 - vitrines;
  - non-respect de l'article n°23 - dispositifs perpendiculaires à la façade;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 04/11/2024 au 18/11/2024 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

## **DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

02/09/2024 : dépôt de la demande;

14/10/2024 : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

21/10/2024 : accusé de réception d'un dossier complet;

04/11/2024 au 18/11/2024 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

04/12/2024 : séance publique de la Commission de concertation;

## **MOTIVATION DE L'ACTE**

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

- l'immeuble de commerce est une construction issue du permis d'urbanisme n° 16-21745-1961. Il est implanté le long de la rue Vanderkindere dans le tronçon compris entre la rue Edith Cavell à l'Ouest et la rue Général Lotz à l'Est;
- l'immeuble est une construction présentant un gabarit R+1 et couvert par une toiture plate. L'étage est occupé par un logement accessible de façon distincte du commerce;
- la façade d'origine a été transformée sans autorisation préalable, ce qui a conduit à une altération de ses qualités patrimoniales (châssis, auvent,...);
- le bien est affecté en commerce de proximité;

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

- Le projet vise à mettre en conformité le remplacement des dispositifs publicitaires du Carrefour Express existant (lettrages éclairés, caisson et vinyles sur les vitres). Ce projet s'inscrit dans le cadre de la politique commerciale de Carrefour Belgium lorsqu'il acquiert un nouveau bien ou lorsqu'il souhaite le renouveler. L'identité visuelle est identique à tous les magasins à travers le pays;
- Les enseignes ont déjà été remplacées ;
- Le projet tend à restituer l'esthétique de l'auvent d'origine, mais demeure très impactant dans les perspectives de la rue (enseigne perpendiculaire) et altère la perméabilité visuelle de la parcelle (vinyles sur la vitrine -) ;

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

- Le projet s'inscrit dans la revitalisation de ce quartier commercial attractif;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, relatif à la dérogation à l'art.37§3 du titre VI du RRU (enseigne ou la publicité associée à l'enseigne placée perpendiculairement à une façade en zones générale et élargie) :
  - « *Les enseignes perpendiculaire doivent avoir une saillie inférieure à 10 % de la largeur de la voirie entre alignements, avec un maximum d'1,20 m tout en maintenant un retrait de 0,35 m par rapport à l'aplomb de la bordure du trottoir* »;
  - L'enseigne perpendiculaire dépasse de plus de 10 % la largeur de la voirie et les 1,2 m maximum de saillie; elle respecte toutefois bien le retrait de minimum 0,35 m par rapport à l'aplomb du trottoir. Puisqu'il s'agit d'un remplacement, il ne s'agit pas tant d'ajouter de nouveaux éléments mais plutôt d'améliorer leur aspect visuel; le format et la localisation de cette enseigne reste identique à l'existante. Par ailleurs, compte tenu de la façade en retrait par rapport à l'alignement, la véritable saillie de l'enseigne est bien de 1,2m et la taille de l'enseigne est nécessaire pour permettre d'assurer une visibilité au magasin;
- En ce qui concerne le motif d'enquête, relatif à la dérogation au règlement communal d'urbanisme (RCU) relatif à l'embellissement des noyaux commerciaux et aux enseignes publicitaires, approuvé par le Conseil communal le 26/05/2011 :
  - Titre II, article 9 : « *Les proportions de la vitrine et des éléments qui la constituent s'inscrivent dans la composition de la façade. La vitrine doit laisser une vue libre sur minimum 80% de sa surface.* » :
    - Les vinyles opalins qui recouvrent les vitres occupent plus de 20 % de la surface totale des vitrages. Ils sont proposés afin de limiter la vue des passants sur les caisses du commerce. Cette option, impactante et disgracieuse, tend à opacifier la vitrine commerciale, en altère son attrait, et souffre déjà de dégradations (tags, ...). La dérogation n'est dès lors pas justifiée et ne peut s'envisager ;

- Titre II, article 23 : « *La saillie maximum des enseignes perpendiculaires est de 1 mètre tout en maintenant un retrait de 35 centimètres par rapport à l'aplomb de la bordure du trottoir et leur hauteur maximum est de 1,50 mètre.* » :
  - La saillie maximale des enseignes perpendiculaires est de 1 mètre. Les dimensions des enseignes dépassent cette limite de 20 cm, tout en respectant la seconde condition qui impose une hauteur maximale de 1,5 mètre (1,2 m ici). Cependant, ces enseignes ont simplement fait l'objet d'un changement de design, sans modification de leur format et emplacement. Le projet vise uniquement à actualiser le design de ces enseignes. Par contre, compte tenu de la façade en retrait par rapport à l'alignement, la taille de l'enseigne est nécessaire pour permettre d'assurer une visibilité au magasin, et pourrait s'inscrire davantage en retrait. La dérogation n'est dès lors pas justifiée et ne peut s'envisager ;

**Considérant que la demande ne répond pas, au terme de la procédure ci-avant décrite, au bon aménagement des lieux.**

**Avis DEFAVORABLE** unanime de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§8 du CoBAT, avec refus de dérogations au règlement régional d'urbanisme - Titre VI, article 37, et RCU - Titre II, articles 9 et 23.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**Séance du 04/12/2024**  
**Objet n°06**

**Dossier 16-47641-2024 - Enquête n°228/24**

**Situation : Avenue Brugmann 591**

**Objet : diviser une maison unifamiliale avec rez commercial en un immeuble de 3 logements avec rez commercial**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47641-2024 introduite en date du 01/07/2024;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à diviser une maison unifamiliale avec rez commercial en un immeuble de 3 logements avec rez commercial sur le bien sis avenue Brugmann 591;

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

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

- application de la prescription générale n°0.12 du plan régional d'affectation du sol, en matière de modification totale ou partielle d'un logement;
- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogations au Titre VIII du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de stationnement :
  - non-respect de l'article 6 - nombre d'emplacement de parcage par logement;

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

- application de l'article 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<sup>er</sup> janvier 1932 et considérés de ce fait comme inscrits d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 04/11/2024 et jusqu'au 18/11/2024 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

01/07/2024 : dépôt de la demande;

18/07/2024 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

04/09/2024 : réception des compléments;

21/10/2024 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU

04/11/2024 au 18/11/2024 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

04/12/2024 : séance publique de la Commission de concertation;

**CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES**

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 21/10/2024 et émis le 30/10/2024 et joint à la demande et qui émet une remarque :

*Par défaut une baie de ventilation débouchant à l'air libre, d'une section de 1 m<sup>2</sup> minimum, est prévue dans la partie supérieure de la cage d'escaliers intérieure. L'exception suivante est autorisée : les bâtiments comportant 3 ou 4 unités de logements ne nécessitent pas l'installation d'une baie de ventilation mais sont équipés d'une installation de détection incendie type 'surveillance des voies d'évacuation'. L'exutoire de fumées tel que présenté sur les plans, n'est pas conforme, puisqu'il est situé dans le local de rangement donnant sur la cage d'escalier;*



## **MOTIVATION DE L'ACTE**

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est mixte, comprenant du logement, commerce, équipement;
- L'avenue Brugmann est passante et desservie par 2 lignes de tram (4 et 97);
- A l'origine, la maison est unifamiliale et se développe sur 444 m<sup>2</sup>. Est composée de 3 pièces en enfilade et présente un gabarit R+2+toiture à la mansard;
- La quasi-totalité de la parcelle est construite : seule une petite cour de 6m<sup>2</sup> offre une aération au rez-de-chaussée;
- Elle accueille en situation existante de droit :
  - Au rez-de-chaussée : un commerce avec un atelier (serrurier) et un garage en fond de parcelle accessible via la propriété voisine de droite;
  - Au 1<sup>er</sup> étage : les pièces de vie de l'habitation
  - Aux 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étages : les pièces de nuit de l'habitation;
- La façade avant a fait l'objet d'une demande de transformation en 1996 (PU 16-33048-1996) pour la modification de la devanture du rez-de-chaussée;
- Les châssis des étages ont été remplacés sans autorisations préalables et ont perdus de leur authenticité et élégance;
- Le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme qui a été refusée récemment (PU n°16-45052-2019) et qui portait sur :
  - La mise en conformité de la transformation de la maison en immeuble de logements multiples répartis comme suit :
    - Rez-de-chaussée : magasin en partie avant et un logement 1 chambre en partie arrière;
    - 1<sup>er</sup> étage : 1 studio en partie avant et un studio en partie arrière;
    - 2<sup>ème</sup> étage : 1 appartement 1 chambre
    - 3<sup>ème</sup> étage : 1 appartement 2 chambres
  - La mise en conformité du remplacement des châssis en façade avant;
  - La mise en conformité de la construction d'une extension en façade arrière au 2<sup>ème</sup> étage;
  - Le réaménagement de certain appartement en vue d'améliorer le confort de ceux-ci;
  - La mise en place d'un pare-vue au droit de la terrasse au 2<sup>ème</sup> étage;
- Cette demande a été refusée et des indications précises ont été rédigées lors de la séance de la commission de concertation du 30/09/2020 qui sont reprises ci-dessous :
  - ***Considérant qu'afin de répondre au bon aménagement des lieux, il y a lieu de réduire significativement le nombre de logements à un maximum de 3 et que de ce fait, le programme ne peut être maintenu;***
  - ***Dès lors, afin de tendre vers le bon aménagement des lieux, bien qu'une division puisse être proposée, en tenant compte de la particularité des circulations au 1<sup>er</sup> étage, il y a lieu de proposer une division limitant les dérogations au Règlement Régional d'Urbanisme, répondre aux dispositions du SIAMU, limiter les terrasses aux étages et veiller au respect du Code Civil en matière de servitudes de vues et proposer des locaux communs de stockage des vélos et poussettes aisément accessibles et de dimensions qualitatives;***
  - ***Considérant, par ailleurs, que les menuiseries en façade avant doivent être restituées dans le respect du matériau, des teintes et divisions originelles;***

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

- La division de la maison avec commerce au rez-de-chaussée en un immeuble de 3 logements avec conservation du commerce au rez-de-chaussée;
- Le projet propose la réparation suivante :
  - Sous-sol : 4 caves, un local poubelle et un local compteur;
  - Rdc : local commercial côté rue (62m<sup>2</sup>) + Garage existant conservé (19m<sup>2</sup>) + Nouveau local vélo (17m<sup>2</sup>);
  - 1<sup>er</sup> étage : 1 appartement 2 chambres (90m<sup>2</sup>);
  - 2<sup>ème</sup> étage : 1 studio (54m<sup>2</sup>) + terrasse de 5m<sup>2</sup>;
  - 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> étages : 1 duplex 2 chambres (76m<sup>2</sup>);

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

- Le nouveau projet répond aux différentes remarques émises sur le projet précédent de 2019 (PU n°16-45052-2019) en ce que le projet :
  - Réduit la densité à 3 logements au lieux de 5 initialement proposés;

- Propose un grand local vélo facilement accessible au rez-de-chaussée;
- Propose des appartements traversants;
- Propose une petite terrasse au 1<sup>er</sup> étage qui se conforme au code civil en matière de servitude de vue;
- Propose des châssis en bois en façade avant;

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

- en matière de programme :
  - Le projet conserve le commerce au rez-de-chaussée, ce qui est qualitatif le long d'un liseré de noyau commercial au sein d'un immeuble non pourvu d'un jardin de ville;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - Le nouveau volume construit au 2<sup>ème</sup> étage ne déroge pas au RRU en matière de profondeur et de gabarit et peut être mis en conformité;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - Le projet ne propose pas d'amélioration de la situation et ne propose pas de végétaliser la plateforme afin de rendre les vues depuis les appartements vers l'arrière plus agréable;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - Le projet prévoit un local vélo facilement accessible depuis le rdc;

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

En ce qui concerne le motif d'enquête pour l'application de la prescription générale 0.12 du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) :

- La maison ayant déjà été fortement modifiée au cours des ans, le réaménagement de celle-ci en 3 logements présentant de belles superficies, le long d'un espace structurant bien desservi par les transports en commun peut s'envisager;
- Le projet modifié ne sur densifie plus le bien et propose une répartition mixte de logements au sein de cet immeuble de 464m<sup>2</sup>;
- Le logement en duplex inversé aux derniers niveaux de l'immeuble peut s'envisager car les pièces de vie s'inscrivent au sein d'un espace libre suffisamment grand et lumineux ;

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

- Le projet modifié renseigne des châssis en bois dans la légende et qui reprennent dans l'ensemble les divisions d'origine;
- Cependant, il serait préférable de proposer des châssis qui se conformeraient davantage (cintrage des ouvrants) au PU n°16-33048-1996 afin de conserver l'élégance de la bâtisse;
- La façade est particulièrement élégante et l'enseigne particulièrement massive et disgracieuse : il y a lieu de proposer une enseigne qui soit davantage élégante et qui se conforme aux Règlements Régional et communal d'Urbanisme relatifs aux enseignes ;

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

- végétaliser la plateforme du 1<sup>er</sup> étage afin de rendre les vues depuis les appartements vers l'arrière plus agréable;
- proposer des châssis dont les détails se conforment au PU n°16-33048-1996 (ajouter des cintrages aux ouvrants et ajouter un double cadre au niveau des impostes);
- proposer une enseigne qui soit davantage élégante et qui se conforme aux Règlements Régional et communal d'Urbanisme relatifs aux enseignes ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé;
- d'être accessoires en ce qu'elles concernent des détails esthétiques;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le projet modifié sera davantage qualitatif;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 04/12/2024**  
**objet n° 07**

**Dossier 16-47660-2024 - Enquête n° 226/24**

**Situation : Chaussée de Waterloo 1136**

**Objet : transformer un logement existant : extension du salon situé au 1er étage et aménagement des combles en surface habitable avec création de deux lucarnes en toiture**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47660-2024 introduite en date du 08/07/2024;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à transformer un logement existant : extension du salon situé au 1er étage et aménagement des combles en surface habitable avec création de deux lucarnes en toiture sur le bien sis chaussée de Waterloo 1136;

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

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
  - non-respect de l'article n°4 - profondeur d'une construction mitoyenne;
  - non-respect de l'article n°6 - hauteur de toiture d'une construction mitoyenne;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 04/11/2024 au 18/11/2024 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *impact de l'extension arrière sur la qualité de vie des habitations voisines (ensoleillement, dégagement visuel, ...);*

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

08/07/2024 : dépôt de la demande;

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

28/08/2024 : réception des compléments;

14/10/2024 : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

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

04/11/2024 au 18/11/2024 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

04/12/2024 : séance publique de la Commission de concertation;

**MOTIVATION DE L'ACTE**

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par des maisons mitoyennes résidentielles et par des immeubles à appartements dont le rez-de-chaussée est affecté au commerce;
- Ce quartier, proche du Fort Jaco et traversé par la chaussée de Waterloo (axe structurant important de la ville), se caractérise par son tissu bâti hétéroclite et ses activités à vocation majoritairement commerciales;

- Les maisons n°1136 - 1140 sur une partie desquelles porte la demande sont implantés le long de la chaussée de Waterloo, à proximité de la halte du Vivier d'Oie; elles présentent un gabarit R+1+toiture à versants et un programme mixte composé d'un commerce au rez-de-chaussée et d'un logement unifamilial (réparti aux étages supérieurs);
- Les parcelles sont entièrement bâties et sont adossées à la ligne 26 de chemin de fer;
- Ces maisons, de typologie du début du 20<sup>ème</sup> siècle, ont été construites à différentes dates et avaient une affectation de maison unifamiliale; Cependant, le permis 16-31070-1999 a autorisé la rénovation et le réaménagement des maisons n°1136 au n°1140 ainsi que le changement d'affectation au rez-de-chaussée;
- Ces maisons présentent alors un aménagement comme suit :
  - Le rez-de-chaussée est un grand espace affecté au commerce;
  - Un logement (trois chambres) a été aménagé aux étages;
- La maison n°1138 présentait une lucarne, sur chaque versant de la toiture, construite sur toute la largeur de la parcelle et dans le plan de chacune des façades; Il en découle que les façades de cette maison présentent un gabarit qui s'assimile à R+2+ un toit; le permis 16-41823-2014 a autorisé le réaménagement et l'augmentation du volume habitable de la toiture, par la suppression des lucarnes précitées et la remise en valeur des corniches comme couronnement de façade dans le cadre de la création d'une nouvelle toiture, de type « Mansart », abritant deux niveaux supplémentaires;
- Les logements, situés aux étages supérieurs, disposent d'un accès distinct du commerce;
- La maison de droite (n°1134) présente un gabarit et une typologie similaire aux maisons faisant l'objet de la demande;
- La maison de gauche (n°1142) présente également un gabarit similaire toutefois avec un style architecturale contemporain;

#### **Considérant l'historique de la parcelle :**

- Le bâtiment fait partie des maisons ouvrières qui bordaient la Chaussée de Waterloo dans la partie basse du Vivier d'Oie, à proximité de la gare;
- Le permis d'urbanisme d'origine n'existe plus dans les archives de la Commune d'Uccle mais la maison fait partie d'un ensemble de quatre maisons mitoyennes (les numéros 1134 à 1140) qui a fait l'objet d'une rénovation lourde au début des années 1990;
- Malgré les ressemblances dans le traitement des façades (typique des maisons ouvrières de l'époque, des techniques utilisées et du quartier), les quatre unités d'origine n'ont vraisemblablement pas fait l'objet d'un projet unique; en effet, les maisons présentaient de nombreuses différences notamment en termes de largeur de parcelle, profondeur de construction, type et pente de toiture, alignement du faîte, hauteur d'étage, positionnement de l'escalier, organisation intérieure, hauteurs d'allège etc;
- Vers 1990 les quatre maisons ont été rachetées par un promoteur qui a réalisé des travaux de rénovation lourde suivant un plan type (qui a d'ailleurs été appliqué à l'identique aux quatre maisons qui se trouvent en partie haute de la chaussée, vers l'Avenue Montana) : les maisons ont été « jumelées » deux par deux et de faux effets de symétrie ont été créés, avec des rez commerciaux et des accès aux logements groupés de part et d'autre du mitoyen (renforcé au niveau du rez au moyen de blocs béton et poutres périphériques et prolongé sur toute la profondeur de la parcelle). La partie arrière du rez a été couverte en totalité par des dalles hourdis en béton, les espaces du rez étant destinés au commerce. L'aménagement intérieur des étages a été revu entièrement afin d'y intégrer 4 logements similaires : tous les escaliers ont été déplacés et groupés de part et d'autre du mitoyen, générant des plans de logement type duplex « en miroir » avec des espaces de jour au 1<sup>er</sup> étage (en relation avec de vastes terrasses en partie arrière, sur la dalle couvrant des commerces), tandis que le 2<sup>ème</sup> étage abrite, invariablement, 2 chambres, un WC et une salle de bain. Dans le projet de 1990, les combles (relativement généreux) étaient non habitables et accessibles uniquement par des trappes.
- Les accès aux logements des étages se font par des escaliers privés, séparés des commerces;
- Les permis d'urbanisme repris aux archives concernant le 1136, Chaussée de Waterloo :
  - PU/372762, octroyé le 14/08/1990 - Transformation et agrandissement (concerne les travaux décrits ci-avant)
  - 16/PU/1827181, octroyé le 27/05/2022 - Agrandir le showroom (concerne uniquement le rez-de-chaussée commercial)

- Concernant l'immeuble voisin (1138) :
  - Le logement du no. 1138 a fait l'objet d'un permis d'urbanisme (réf. PU/548282 - Transformation d'un duplex en triplex avec la rehausse de la toiture) octroyé le 06/02/20215, suite auquel les combles ont été aménagés en toiture Mansart abritant des espaces habitables. Le mitoyen 1136 /1138 a été rehaussé suivant le nouveau gabarit de toiture et isolé par l'extérieur, en surplombant la toiture du n° 1136. Le volume de ce troisième étage est recouvert intégralement d'un bardage en zinc à joint debout avec des fenêtres verticales (pour les lucarnes du 2<sup>ème</sup> étage) et des fenêtres de toit (pour la suite parentale du 3<sup>ème</sup> étage);
- La maison se trouve dans un cadre qui est idéal pour une famille avec des enfants. Le quartier se trouve en bordure du Bois de la Cambre et compte plusieurs crèches, écoles primaires, une école secondaire, l'Ecole Européenne et de nombreux commerces de qualité s'y sont installés ces dernières années. L'école et la crèche de nos enfants sont accessibles à pied, tout comme nos bureaux;
- Le quartier est relativement bien desservi par les transports en commun (avec des liaisons vers le centre d'Uccle, Forest, Bascule, le centre-ville et la Gare du Midi); la Gare du Vivier d'Oie le relie au Quartier Européen, à l'aéroport de Zaventem et à celui de Charleroi (via train et navette TEC). Deux lignes de bus assurent également la liaison avec les écoles du Brabant Wallon (Braine et Waterloo);
- Au sein de ce quartier, les maisons situées au n° 1134 à 1140 jouissent de grandes terrasses (d'environ 40m<sup>2</sup> chacune) en partie arrière, de plain-pied avec le salon, orientées Sud-Est, avec des vues complètement dégagées et sans vis-à-vis puisque, à l'arrière des terrasses, il y a des parkings en contre-bas et le chemin de fer flanqué par un grand talus boisé, qui protège du bruit. Les 4 terrasses sont situées ± au même niveau;
- Ces dernières années, le quartier a connu plusieurs transformations / agrandissements d'immeubles de logements et plusieurs permis d'urbanisme ont été octroyés pour la construction de nouveaux logements;

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

- La présente demande de permis d'urbanisme porte sur la transformation de la partie logement d'une maison avec rez-de-chaussée commercial sise au n° 1136, visant :
  - L'extension du séjour qui se trouve au 1<sup>er</sup> étage;
  - L'aménagement des combles en surface habitable avec construction de 2 lucarnes en toiture;
- Le rez-de-chaussée commercial, qui est relié au rez commerciaux des maisons situées aux numéros 1138 et 1140 de la Chaussée de Waterloo, n'est pas concerné par la présente demande;

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

- La transformation de la partie logement du n° 1136 porte sur deux volets :
  1. L'extension du séjour qui se trouve au 1<sup>er</sup> étage;
  2. L'aménagement des combles en surface habitable avec construction de 2 lucarnes en toiture;
- L'objectif de ces transformations est d'améliorer l'habitabilité d'une ancienne maison ouvrière, en créant un logement de ville qui offre 3 chambres + bureau et qui puisse accueillir une famille avec 2 enfants et 2 parents qui partagent leur vie professionnelle entre les bureaux situés à l'extérieur et leur activité indépendante exercée depuis la maison. La 3e chambre et le bureau destinés aux parents seront aménagés dans les combles;
- En situation existante, le séjour du duplex (situé au 1<sup>er</sup> étage de la maison) a une surface nette de 38,5m<sup>2</sup>. Cet espace de jour présente une profondeur totale de ±9m33 et une largeur de ±5m08 (qui comprend aussi l'escalier vers le 2<sup>ème</sup> étage) et bénéficie d'une superficie nette éclairante de ±9m<sup>2</sup>. Malgré la largeur relativement confortable et le bon éclairage naturel, cette surface s'avère insuffisante pour une famille;
- La terrasse en partie arrière, en relation directe avec le salon, a une largeur de ±5m50 sur 8m05 de longueur;
- En situation projetée, le séjour présentera une profondeur de 12m04 (typique d'une maison bruxelloise avec 3 pièces en enfilade), une surface nette de 51,5m<sup>2</sup> et une superficie nette éclairante de 10,7m<sup>2</sup>. Cette surface permettra l'aménagement d'un salon familial et d'un bureau partagé parents/enfants. Ce séjour continue à bénéficier d'un espace extérieur de 5m50 x 5m35;

- L'extension implique la démolition des 2 châssis existants en façade arrière et du trumeau de façade qui les sépare; elle sera réalisée à l'aide d'une structure légère en ossature bois qui reposera sur les poutres périphériques du rez. L'extension déborde de 2m70 par rapport à l'alignement actuel de la façade arrière et de 2m98 par rapport au voisin le moins profond (qui est la maison n° 1134). Les murets séparatifs entre terrasses, réalisés en blocs béton, seront conservés. L'extension reste donc dans la largeur de la terrasse actuelle. Le parement brique qui surplombe l'extension, le long de l'axe 2, sera conservé et recouvert d'un nouvel enduit sur isolant pour améliorer les performances énergétiques du bâtiment. L'extension sera recouverte d'une toiture végétale extensive;
- L'aménagement des combles en surface habitable nécessite non seulement la construction de 2 lucarnes en toiture mais aussi d'un nouvel escalier reliant le 2<sup>ème</sup> étage et les combles;
- Les superficies éclairantes des chambres du 2<sup>ème</sup> étage, qui ne bénéficient que des fenêtres de toit dimensionnées lors des travaux de 1990, sont insuffisantes du point de vue du RRU. La chambre 2, située côté rue, restera inchangée car aucuns travaux n'y sont prévus. Pour la chambre 1, située côté jardin, le projet prévoit de diminuer sa surface pour aménager l'escalier vers le grenier. Le projet profitera de ces travaux pour y placer une 2<sup>ème</sup> fenêtre de toit, identique à la première. La superficie nette éclairante (SE) de la pièce deviendra ainsi conforme au Titre II, Article 10 du RRU (puisque  $SE = 1.8m^2$  pour une surface de plancher nette  $S_n = 13.4m^2$  donc  $SE > S_n/12$ );
- Forme de la toiture - En ce qui concerne le choix des lucarnes, celui-ci est justifié par :
  - La nécessité d'augmenter la hauteur libre dans les combles :
    - en situation existante, seule une zone de  $\pm 4.5m^2$  présente une hauteur libre de minimum 2m30;
  - Les coûts élevés et la complexité d'une rehausse intégrale de la toiture, impliquant :
    - une ouverture « totale » de la toiture existante, non seulement au niveau des combles mais aussi au niveau des versants de toiture dans les chambres du 2<sup>ème</sup> étage et de la salle-de-bain (or l'étage a été rénové en 2018);
    - le démontage du bardage et de l'isolant de la maison n° 1138, avec les coûts et les problèmes d'étanchéité qui en découlent;
    - des rehausses de mitoyen, des problèmes d'accessibilité et des raccords compliqués avec la toiture de la maison n° 1134;
  - L'impossibilité de s'aligner sur le profil mitoyen de la maison n° 1138 :
    - en effet, cette possibilité a été étudiée mais il s'avère que les niveaux de plancher ne sont pas les mêmes; le sol du 2<sup>ème</sup> étage est plus bas que celui du 1138, alors que le sol du grenier est plus haut. En conséquence, la chambre qui se trouve côté rue, au 2<sup>ème</sup> étage, ne pouvait pas recevoir de fenêtre verticale et le volume du 3<sup>ème</sup> étage manquait de hauteur libre pour pouvoir y réaliser un aménagement qualitatif. Le profil de la toiture aurait été similaire à celui du n° 1138 mais avec un décalage en hauteur, ce qui aurait été inesthétique et difficile à gérer du point de vue constructif;
- La forme de toiture choisie permet d'assurer une hauteur libre de minimum 2m30 sur la quasi-totalité de la surface des lucarnes; les surfaces sont exploitées de manière efficace, bien éclairées, et le coût de la construction est nettement inférieur;
- Volumétrie, matériaux et expression architecturale :
  - Le choix volumétrique marque une différence claire par rapport à la toiture du n° 1138;
  - L'expression architecturale recherchée est sobre mais contemporaine, refusant tout geste classicisant. En revanche, le choix d'utiliser le même parement en zinc à joint debout sur une structure à ossature bois garantira une certaine harmonie de l'ensemble;
  - Côté rue, le projet prévoit une grande baie, à échelle urbaine, mise en valeur par un cadre en aluminium thermolaqué couleur anthracite (idem châssis) et par le jeu de relief prévu au niveau des montants. Côté arrière, la baie vitrée est plus discrète. Elle éclairera le bureau mais limitera au maximum les vues plongeantes vers les terrasses;

- Les volumes des lucarnes s'accordent cependant difficilement au cadre urbain environnant et plus particulièrement aux particularités patrimoniales de cet ensemble de 4 maisons. Effectivement, l'extension en toiture réalisée à l'immeuble voisin présente également un caractère hybride qu'il n'y a pas lieu de reproduire. L'extension du salon s'intègre par contre moins discrètement en intérieur d'îlot, au risque de porter préjudice au voisinage. Bien que, en situation existante, les terrasses sont déjà séparées par des pare-vues en bois de 1m80 de haut. L'étude d'ensoleillement jointe au dossier montre que l'extension du salon a un impact très limité sur la terrasse du n° 1134 (qui continue à profiter d'une belle surface de terrasse ensoleillée) et quasiment aucun impact sur la terrasse du n° 1138. Toutefois, cette option du projet conduira à un enclavement de ces logements voisins, ce qui est peu souhaitable;

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

- en matière de programme :
  - le projet améliore les qualités d'habitabilité du logement en optant pour une appropriation plus optimale des combles, mais engendrant néanmoins des extensions peu intégrées tant en toiture qu'en façade arrière;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - le projet propose une extension en toiture afin de pouvoir y aménager un niveau habitable supplémentaire sous forme d'une lucarne traversante qui ne permet cependant pas de conserver la lecture du volume d'origine. Les options du projet s'écartant de la typologie de la maison voisine sont notamment justifiées pour des raisons de niveaux et de gain d'habitabilité. Toutefois, il y a lieu de davantage s'intégrer aux codes d'usage en inversant la position de la lucarne en façade avant et les fenêtres de toit devant se localiser davantage en hauteur ;
  - le projet prévoit une extension de l'espace de vie inférieur en façade arrière, au droit de la vaste terrasse. Cette extension tend néanmoins à enclaver les logements mitoyens de part et d'autre, ce qui n'est pas souhaitable. L'intervention devrait être réduite en profondeur ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - la parcelle est entièrement bâtie et le logement dispose d'une terrasse en façade arrière. Cette dernière présente actuellement des dimensions supérieures à celles des espaces de vie. Le projet tend à rééquilibrer ces proportions ;
  - la toiture plate de l'extension sera verdurisée, ce qui est appréciable;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - le logement ne dispose pas de garage privatif, ni d'espace pour le rangement des vélos;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
  - les infrastructures existants sont maintenues et l'ampleur du projet n'engendre pas l'application du Règlement Communal relatif à la gestion des eaux de pluie;
- en matière d'aspects architecturaux et patrimoniaux :
  - la composition architecturale et patrimoniale de la façade sont conservées au niveau des registres inférieurs. Toutefois la lucarne aura un impact significatif dans les perspectives de la chaussée;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, relatif à l'application de l'article 126§11 du CoBAT en ce qui concerne l'extension arrière : dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) et dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) :
  - La construction voisine la plus profonde est la maison n° 1138 : l'extension du salon dépasse le profil mitoyen de celle-ci de 258,5cm; le projet se situe donc en dérogation;
  - La construction voisine la moins profonde la maison n° 1134 : l'extension du salon dépasse le profil mitoyen de celle-ci de 2m98 (donc moins de 3m) : le projet ne se situe donc pas en dérogation par rapport à ce bien;
  - la toiture de l'extension du salon (dont le niveau supérieur de l'acrotère se trouve à +6.38) dépasse, de 2m97, le niveau de sol de la terrasse n° 1138 (qui se trouve au niveau +3.41);



- Les dérogations sont sollicitées et motivées sur les aspects suivants :
  - L'Objectif de cette extension est d'améliorer l'habitabilité du bien, au sein d'un quartier qui est très prisé par les familles et cette transformation va de pair avec la construction des 2 lucarnes en toiture. Le logement actuel est un 2 chambres, le projet a pour but de le transformer en 3 chambres + bureau afin d'y loger une famille avec des enfants; pour ce faire, l'agrandissement des espaces de jour s'avère nécessaire;
  - La baie vitrée qui est prévue à l'arrière de l'extension répond aux dispositions du Code civil en matière de vues obliques;
  - L'étude d'ensoleillement démontre que l'extension n'aura que très peu d'impact sur les terrasses voisines, qui jouissent de conditions exceptionnelles (surface nette de  $\pm 40\text{m}^2$  chacune, largeurs de  $\pm 5\text{m}$ , orientation Sud-Est, vues dégagées et sans vis-à-vis);
  - Le projet prévoit une finition de qualité de l'extension (parement de façade en zinc à joints debout) et une toiture verte extensive qui cherche à améliorer les qualités paysagères de cet intérieur d'ilot et à limiter la surchauffe;
  - Le séjour ainsi créé aura une surface de  $51,5\text{m}^2$  et bénéficiera d'un bon éclairage naturel (avec une superficie nette éclairante de  $10,7\text{m}^2$ ); l'extension est conforme au Titre II du RRU en termes de hauteur sous plafond et d'éclairage naturel;
  - La maison en son intégralité offrira de bonnes conditions d'habitabilité puisque :
    - Le logement est bien orienté;
    - Les 3 chambres auront des surfaces de 13,4, 13,4 et  $14,5\text{m}^2$ ;
    - Le logement disposera de beaucoup d'espaces de rangement, une buanderie, une salle de bain avec bain, double lavabo et douche; le logement est évolutif puisque le bureau prévu au 3<sup>ème</sup> étage pourra être réaménagé plus tard en dressing et salle de douche;
    - Le projet prévoit également un 2<sup>ème</sup> WC au 1<sup>er</sup> étage, à la place de la réserve actuelle, adossé à la trémie technique existante;
    - Après la construction de l'extension, le logement bénéficiera toujours d'une grande terrasse (de plus de  $29\text{m}^2$ );
- Pour toutes ces raisons et au vu des spécificités des lieux, il y a lieu de réduire la profondeur de l'extension à 2 mètres mesurés à partir du nu de la façade arrière ;

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

- Réduire la profondeur de l'extension du 1<sup>er</sup> étage à 2 mètres mesurés à partir du nu de la façade arrière;
- Renoncer à la lucarne en façade avant, quitte à proposer une intervention volumétrique plus globale, et revoir le programme de l'aménagement des combles en conséquence (permutation de la chambre en façade arrière, ...);

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que les extensions projetées en vue d'améliorer les qualités d'habitabilité de ce logement unifamilial peuvent s'envisager mais doivent être réduites ;
- d'être accessoires en ce que le projet s'accordera davantage aux spécificités des lieux ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les particularités patrimoniales de l'ensemble de 4 maisons seront davantage respectées ;
- de réduire une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que la profondeur de l'extension des espaces de vie sera limitée ;

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

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

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

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

- de modifier la proposition PEB, dans le cas où les modifications portent sur les surfaces de déperditions; **Avis FAVORABLE** unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au règlement régional d'urbanisme, articles n°4 et n°6 du Titre 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 04/12/2024**  
**objet n° 08**

**Dossier 16-47559-2024 - Enquête n° 235/24**

**Situation : Rue Vanderkindere 382**

**Objet : changer l'affectation et diviser un immeuble mixte de commerce avec atelier et un logement unifamilial en un immeuble mixte de commerce et de 4 logements**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47559-2024 introduite en date du 13/05/2024;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à changer l'affectation et diviser un immeuble mixte de commerce avec atelier et un logement unifamilial en un immeuble mixte de commerce et de 4 logements sur le bien sis rue Vanderkindere 382;

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

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

- application de la prescription générale n°0.6 du plan régional d'affectation du sol, en matière de modification totale ou partielle d'un logement;
- application de la prescription particulière n°0.12 du plan régional d'affectation du sol, en matière d'actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'ilot;

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

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
  - non-respect de l'article n°4 - profondeur qui prescrit "ne pas dépasser une profondeur égale aux trois quarts de la profondeur du terrain mesurée, hors zone de recul, dans l'axe médian du terrain et ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde", en ce que la parcelle a été au cours du temps entièrement bâtie et en ce que la profondeur des biens mitoyens est dépassée par la terrasse du 2<sup>ème</sup> étage;
  - non-respect de l'article n°6 - hauteur qui prescrit "ne pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës", en ce que le volume arrière est rehaussé d'un niveau;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 04/11/2024 au 18/11/2024 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *En matière de programme proposé et de gabarit :*
  - *Comment un bâtiment en intérieur d'ilot, peut devenir du logement ?*
  - *Trop de densification de l'habitat et perte de tranquillité pour l'intérieur d'ilot, en raison, entre-autre des nuisances sonores;*
  - *Est-il possible de construire sur quasi toute la parcelle, en se justifiant uniquement de toiture végétalisées ?*
  - *Inquiétudes quant à la hauteur du bâtiment en intérieur d'ilot*
  - *Inquiétudes quant aux nuisances sonores de pompes à chaleur, dont la demande ne renseigne pas l'emplacement exact;*

- En ce qui concerne les dérogations et application des prescriptions du PRAS :
  - les dérogations sont-elles réellement indispensables au projet ? Est-il possible d'avoir le programme avec plus d'excavations, pour supprimer la dérogation à l'article 6 ?
  - articles 12 et 13 concernant aménagements de jardins et maintien d'une surface perméables non respectées et non sollicitées, même s'il s'agit d'une situation historique;
  - par rapport à la situation existante, pas d'amélioration : jardinet de 29m<sup>2</sup> est insuffisant;
  - respect d l'intérieur d'ilot est un principe fondamental, avec éventuellement des travaux, pour autant l'amélioration des qualités végétales;
- En ce qui concerne les impacts dus aux démolitions, reconstructions, sur la structure et la mitoyenneté :
  - La structure semble reposer uniquement sur les mitoyens, si démolitions, impacts sur le mitoyen ?
  - Quels seront les impacts d'une dépollution, dont la profondeur n'est pas précisée, sur ces murs mitoyens ?
  - Quels sont les impacts sur le mur mitoyen d'une isolation intérieure et pas d'isolation dans le jardinet ?
  - La partie jardinet remise en pleine terre, récoltant les eaux, risque d'impacts sur le mur mitoyen qui avait toujours été préservé des intempéries ?
- En ce qui concerne les impacts en matière sanitaires :
  - parcelle située en catégorie 3 à l'inventaire de l'état des sols avec une pollution en nickel, la demande ne renseigne pas les restrictions imposées en cas de sol pollués;
- En ce qui concerne les inquiétudes liées au chantier :
  - La couverture de l'atelier semble contenir de l'amiante, quant-est-il des mesures qui seront prise pour enlever la toiture ?
- En ce qui concerne les demandes et/ou propositions :
  - Limiter l'emprise et la hauteur du logement arrière;
  - Compléments d'informations par rapport aux restrictions émises par BE, par rapport à la pollution du sol;

Considérant que la demande déroge également à l'article 6 du Titre VIII du règlement régional d'urbanisme, en ce qui concerne le nombre d'emplacements de parking à prévoir pour un immeuble de logements multiples, dont le nombre a été encore augmenté, 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 :**

13/05/2024 : dépôt de la demande;

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

18/09/2024 : réception des compléments;

24/10/2024 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;

04/11/2024 au 18/11/2024 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

04/12/2024 : séance publique de la Commission de concertation;

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

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 24/10/2024;

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 :**

- Les parcelles sur lesquelles porte la demande sont implantées en ordre fermé le long de la rue Vandekindere, dans le tronçon compris entre la rue Joseph Stallaert à l'Ouest et la rue Général Lotz à l'Est;
- Le bien s'inscrit dans un quartier à vocation économique et de services et sur un axe structurant du Nord de la Commune. L'ilot est dansement bâti;
- Le parking se faire des deux côtés de la voirie;
- La parcelle sur laquelle porte la demande est actuellement entièrement bâtie;
- Les bâtiments ont été construits suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-2349-1926, avec un bâtiment à l'alignement de gabarit R + 2 + Toiture à versants, comportant un rez-de-chaussée commercial et un logement aux étages, un volume arrière servant d'atelier et sur un seul niveau avec une cour entre les deux volumes reliés par un passage couvert servant de bureau accessoire au commerce;
- En situation existante de fait, la cour a été couverte par une toiture en polycarbonate;
- La maison unifamiliale de droite, n°384 est sensiblement de même gabarit, est moins profond et comporte des annexes en façade arrière;

- Le fond de la parcelle comporte, en mitoyenneté de droite, plusieurs jardins des parcelles n°21 à n°27 de la rue Général Lotz et en fond de parcelle des bâtiments construits en intérieur d'îlot faisant partie d'une ancienne urbanisation d'ateliers accessoires aux logements situés à l'alignement;

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

- Le programme prévoit d'une part de diviser le logement unifamilial adossé au commerce du rez-de-chaussée, en 3 logements de 2 chambres avec maintien d'une partie du commerce au rez-de-chaussée, ainsi que de changer l'affectation de l'atelier en 4<sup>ème</sup> logement, et ce via diverses modifications structurelles, agrandissements et rehausses;

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

- Ce projet, propose, à l'instar de la demande, actuellement en cours d'instruction, n° 16-47560-2024, construire un bâtiment à l'alignement, revoir la répartition et le nombre de logements des bâtiments existants, aménager des commerces, améliorer les performances énergétiques et revoir l'aménagement paysager, et situé à proximité directe, une densification de logement, autant à l'alignement, qu'en intérieur d'îlot;

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

○ en matière de programme :

○ en ce qui concerne le bâtiment avant :

- afin de proposer 3 logements au niveau du bâtiment avant, la circulation verticale est déplacée et un ascenseur est ajouté, et la façade arrière est étendue d'environ 2,40m, et ce au 1<sup>er</sup> étage et au 2<sup>e</sup> étage;
- les chambres sont disposées à l'avant, afin de permettre un espace de séjour ouvert sur l'intérieur d'îlot et disposant d'espaces extérieurs ajoutés;
- le logement au 3<sup>ème</sup> étage est en duplex avec les combles rehaussés;

○ en ce qui concerne la surface commerciale :

- le niveau est abaissé, afin de rendre l'accès au commerce aisé pour les personnes à mobilité réduite;
- l'ancien atelier adossé au commerce est fermé par rapport à la surface commerciale;
- le commerce dispose d'un escalier en colimaçon, menant directement à une cave liée au commerce, au niveau du sous-sol;

○ en ce qui concerne le volume arrière :

- il est proposé un logement accessible depuis le hall commun et s'articulant autour d'un nouveau patio végétalisé, de 28m<sup>2</sup> et garantissant des reculs pour les vues, de plus de 3m;
- ce volume est rehaussé afin d'aménager plusieurs chambres;

○ en matière de traitement des façades :

- la typologie du bâtiment avant est maintenue, et la rehausse proposée propose des baies cohérentes et maintenant une lecture patrimoniale de la façade avant;
- les menuiseries en façade avant sont restituées en bois et les entrées autant des logements que du commerce, restituent des divisions en harmonie avec la lecture ancienne du début du XX<sup>ème</sup> siècle, avec des impostes et petits bois;
- au niveau des façades non visibles depuis l'espace public, les matériaux proposés sont plus contemporains mais non soumis à permis d'urbanisme;

○ en matière d'implantation et de gabarit :

- le volume arrière est déconstruit sur une surface de 28m<sup>2</sup> mais rehaussé d'un niveau, induisant de nouvelles dérogations et en aggravant d'autres;
- la dalle du volume d'atelier est descendu d'1,5m afin de limiter la rehausse due au nouvel étage mais nécessite de dépolluer le sol (catégorie 3) en évacuant les terres;
- l'agrandissement en profondeur du bâtiment avant, bien que maintenant son profil aligné au profil mitoyen de gauche, le plus profond, induit des dérogations, par rapport aux terrasses proposées autant au 2<sup>ème</sup> étage qu'au 3<sup>ème</sup> étages;
- la rehausse de la toiture du bâtiment avant, s'aligne à la hauteur de la toiture mitoyenne la plus haute sans dépasser de plus de 3m la hauteur de la toiture la moins haute;
- les toitures plates sont traitées en toiture végétalisées de type extensif;
- des baies sont percées au niveau du mur mitoyen du fond de parcelle pour permettre l'éclairage des chambres et salle-de-bain, sans en prévoir d'accès;

- ce jardin du fond appartient au même propriétaire mais la demande ne précise pas qui jouit de ce jardin;
  - dans le cas d'une jouissance pour un autre logement, la pose de ces fenêtres ouvrantes et transparentes, n'est pas judicieuse et il y a lieu de prévoir uniquement des châssis fixes et opacifiés, dans l'éventualité où l'aménagement d'un logement serait acceptable;
  - en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
    - il est restitué, à peine 28m<sup>2</sup> de pleine terre, ce qui reste largement insuffisant pour une parcelle de 280m<sup>2</sup> et bâtie sur 90%, et d'autant plus, sur base d'une situation de fait, qui à l'heure actuelle, n'est pas acceptable;
    - bien que ce patio soit traité en jardin, avec une remise en pleine terre et la plantation d'un arbre, il ne peut être considéré que l'intérieur d'ilot soit significativement amélioré, tant par rapport à la situation de droit, que par rapport aux volontés actuelle de limiter les imperméabilisations dans les intérieurs d'ilots, afin de pallier aux inondations importantes, dues au changement climatique, tout en garantissant la pérennité de la flore, afin de limiter également les réchauffements;
  - en matière environnementales, le service de l'Environnement émet les remarques suivantes :
    - Considérant qu'il est prévu :
      - L'isolation de la façade arrière;
      - L'isolation et verdurisation des toitures plates;
      - Une CEP de 5m<sup>3</sup> pour les eaux des toits plats non verdunisés;
      - Réutilisation des eaux de pluies dans 5 WC;
      - Un BO de 12m<sup>3</sup>;
      - Un local vélo en cave inaccessible et donc inutile;
      - 8 emplacements vélos dans le hall commun du rez-de-chaussée;
    - Considérant le fait que :
      - Le projet compte 17 oreillers;
      - Il faut un emplacement vélo par oreiller et 2m<sup>2</sup> par vélo dans les locaux dédiés à cet usage;
      - Des colonies de martinets et de rouges-queues sont présentes dans le quartier et que ces espèces sont protégées et en diminution drastique sur la Région, et considérant la législation (Ordonnance relative à la conservation de la nature du 1<sup>er</sup> mars 2012. Art. 67. § 1er) protège toutes les espèces européennes d'oiseaux, si des sujets nidifient sur place, il est interdit de porter atteinte aux nids entre la mi-avril et la mi-août;
    - Avis favorable à condition de :
      - Revoir le projet de façon à prévoir 17 emplacements vélos facilement accessibles et respectant la surface à prévoir par vélo à savoir 2m<sup>2</sup>.
      - 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 rouges-queues :**
- Dimensions : (L 20 x H 20 x P 30 cm, Chambre : 15 x 21 cm, Trou d'envol : souvent ovale et de 3 à 4,7 cm)
  - Matériau : nichoir en ciment de bois, suspente en acier galvanisé.
  - Orientation : est, sud-est, à l'ombre (par exemple sous une structure).
  - Hauteur : le plus haut possible et au minimum à 2,5 – 3,5 m du sol, à un endroit inaccessible pour de petits carnivores.
  - Nombre de nichoirs : installer plusieurs nichoirs dans la même zone.

- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement et dérogation à l'article 6 du Titre VIII du Règlement Régional d'Urbanisme :
  - en situation de fait, le bâtiment ne comporte aucun garage, alors qu'en situation de droit des années 1920, l'entrée cochère servait de garage autant pour le logement que pour la livraison;
  - bien qu'il ne soit en aucun cas demandé de prévoir au moins un emplacement de parking, afin de ne pas modifier la façade avant, il y a lieu de proposer davantage d'espace de stockage des vélos et aisément accessible depuis l'espace public;
  - en effet, le local vélo pour les logements du bâtiment avant est situé au niveau du sous-sol et dont l'accès est impossible avec un vélo, entre les escaliers tournants et des couloirs d'à peine 80cm;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
  - les eaux de pluie récoltées, dans la citerne d'eau de pluie et le bassin d'orage, sont réutilisées pour les usages domestiques,
- quant aux autres aspects techniques propres à la demande :
  - afin d'améliorer les performances énergétiques, les châssis en PVC blanc en infraction sont remplacés par des châssis en bois de ton blanc, aux normes actuelles en matière de PEB et en aluminium au niveau de la façade arrière;
  - les façades sont isolées, par l'intérieur en façade avant pour préserver le patrimoine et par l'extérieur en façade arrière et non visible depuis l'espace public, et avec une finition en crépis;
  - les 3 logements du bâtiment avant, comportent chacun une chaudière individuelle et une ventilation double flux;
  - le logement arrière dispose d'une pompe à chaleur ainsi qu'une ventilation double flux;

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

- application de la prescription générale 0.12 du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) :
  - le logement existant, attenant au commerce, comportait des espaces de séjour et de nuit de qualités habitable suffisante afin de répondre aux normes actuelles visées par le Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme et pourrait faire l'objet d'une simple rénovation avec un éventuel réaménagement des espaces;
  - la division d'un logement unifamilial d'environ 170m<sup>2</sup>, nécessite des extensions, des rehausses et l'aménagement d'espaces extérieurs ayant des impacts sur le voisinage;
  - bien que chacun des logements soient conformes au Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme et que la rehausse de la toiture ainsi que l'augmentation en profondeur du volume bâti, soient conformes au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, les plans des logements, comportent de surfaces à la limite des surfaces minimales, l'ajout de couloirs et de cloisonnements, ne permettant pas la simplicité ni de disposer d'espaces permettant un aménagement aisé;
- application de la prescription générale 0.6 du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) :
  - les actes et travaux prévus, outre une rehausse significative du volume construit, induisent des nuisances par rapport à l'utilisation de l'ancien atelier en nouveau logement de 4 chambres;
  - également, la suppression de 28m<sup>2</sup> de surface imperméable, n'induit qu'une réduction de 10% par rapport à la situation existante (de fait ou même de droit, avec la cour) et ne permet pas une réelle amélioration des qualités végétales et paysagères de l'intérieur d'îlot;
  - au regard des volontés actuelles de revaloriser les intérieurs d'îlot et d'amélioration des capacités d'infiltration des eaux de pluie, la demande ne répond pas au bon aménagement des lieux;
  - d'autant plus que ce maintien d'une forte imperméabilisation, se fait en même temps qu'une forte augmentation de la densité en terme d'unités de logements;

- bien qu'un volume arrière puisse être conservé, en vue d'aménager éventuellement une petite profession libérale ou un espace accessoire à l'un des logements, l'augmentation de la densité de logement doit se faire en même temps qu'une augmentation significative de la perméabilité de la parcelle;
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) :
  - le projet prévoit l'aménagement d'espaces extérieurs pour chacun des logements;
  - au niveau du bâtiment avant, les terrasses des 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étages, induisent un dépassement des profils mitoyens d'1,28m;
  - bien que conformes au Code civil en matière de servitudes de vues, ces terrasses induisent des vues plongeantes sur l'intérieur d'îlot;
  - la terrasse au 3<sup>ème</sup> étage, peut être limitée au profil de construction du bien mitoyen de gauche;
  - la terrasse au 2<sup>ème</sup> étage, reste de petite dimension et la dérogation peut être octroyée considérant que ses impacts sont limités;
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) :
  - les plans de la situation projetée comportent des incohérences entre les différentes coupes, plans et élévations, tantôt indiquant aucune rehausse de faite à prévoir, tantôt indiquant le contraire;
  - en raison d'une isolation inhérente au programme souhaité, de logement, une rehausse du niveau fini de la toiture de l'ancien volume d'atelier, est à prévoir et d'environ une vingtaine de centimètres;
  - l'important décaissé afin de limiter toute rehausse, est louable, du point de vue de l'intention mais ne l'est pas en ce qui concerne les impacts sur la parcelle, en terme de déblais et d'autant plus pollués (catégorie 3);
  - bien que l'impact non significatif de ce léger rehaussement de faite, sans rehausse des mitoyens, sur les parcelles voisines et mitoyennes, n'induisant pas davantage de nuisances, il est difficilement acceptable d'accorder une dérogation à la hauteur, par rapport à une situation partiellement de fait, et pour un programme comportant autant d'impact par rapport aux travaux à prévoir, aux risque d'une propagation de la pollution du sol, et par rapport à la stabilité, au niveau des fondations, des murs mitoyens;

**Considérant que la demande ne répond pas au bon aménagement des lieux, considérant d'une part que le projet se base sur une situation de fait, d'une imperméabilisation totale de la parcelle, sans en améliorer significativement les qualités végétales de l'intérieur d'îlot, permettant de temporiser le rejet des eaux pluviales, autant que limiter le réchauffement, et par ailleurs, offrir des espaces de respiration pour les habitations formant cet intérieur d'îlot et d'autre part en augmentant significativement la densité de logement, tout en sollicitant des dérogations en terme de hauteur et de profondeur, afin de faire rentrer un logement au programme conséquent au sein d'une parcelle, trop étroite et dont les impacts s'ajoutent aux projets récents et/ou en cours au sein de ce même intérieur d'îlot;**

**Considérant également les faibles qualités des 3 logements dans le bâtiment avant, nécessitant des extensions et des terrasses, tout autant impactantes pour l'intérieur d'îlot;**

**Considérant que le programme nécessite d'importants travaux, avec des risques d'impacts significatifs, pour la stabilité des murs mitoyens ;**

**Considérant qu'un éventuel projet de changement d'affectation et/ou d'utilisation au niveau du volume arrière, ne peut être envisagé, que concomitamment, avec une importante restitution de la pleine terre, des aménagements paysagers qualitatifs et une volonté d'intégration au sein d'un intérieur d'îlot, qui tend petit à petit à se végétaliser, via les demandes de permis successives, proposant justement d'importantes remise en pleine terre;**

**Le programme doit être revu dans son ensemble, par exemple en :**

- restituant un minimum de pleine terre d'au moins 50%, complété d'une étude paysagère et se basant sur le Règlement Communal d'Urbanisme en matière de gestion des eaux pluviales;
- proposer, dans l'éventualité d'une volonté de maintien d'un changement de destination et/ou d'utilisation au niveau du volume arrière, une destination limitant tout impact de nuisances sonores et n'augmentant pas la densité de logement, tout en restant compatible avec les affectations prévues par le PRAS;
- limiter la densité de logement à deux unités, au niveau du bâtiment avant, et proposer des éventuelles terrasses, adaptées au contexte, limitant les vues plongeantes et n'induisant pas de dérogation;



- **améliorer l'utilisation des locaux communs, et en particulier l'accessibilité, depuis l'espace public vers le local vélo, dont les dimensions doivent répondre aux prérogatives de Bruxelles-Environnement, Avis DEFAVORABLE et unanime de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§8 du CoBAT et le refus du permis d'urbanisme.**

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 04/12/2024**  
**objet n° 09**

**Dossier 16-47426-2024 - Enquête n° 227/2024**

**Situation : Rue du Bourdon 155**

**Objet : mettre en conformité l'installation de 3 panneaux solaires sous forme d'un auvent en façade avant, la pose de caissons à volets en façade avant et en façade latérale, la modification de la porte de garage et la transformation / suppression du garage au rez-de-chaussée et l'aménagement minéralisé de la zone de recul**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47426-2024 introduite en date du 11/02/2024 et complétée le 04/05/2024, le 06/07/2024 et le 01/09/2024;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité l'installation de 3 panneaux solaires sous forme d'un auvent en façade avant, la pose de caissons à volets en façade avant et en façade latérale, la modification de la porte de garage et la transformation / suppression du garage au rez-de-chaussée et l'aménagement minéralisé de la zone de recul sur le bien sis rue du Bourdon 155;

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

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
  - non-respect de l'article n°10 « Éléments en saillie sur la façade » qui prescrit " § 1. Les éléments en saillie sur la façade à rue implantés à l'alignement ne peuvent constituer un danger pour les passants, ni une gêne pour les voisins. Par rapport au front de bâtisse, les éléments en saillie sur la façade n'excèdent pas 0,12 m sur les 2,50 premiers mètres de hauteur de la façade, et un mètre au-delà. Les auvents et marquises fixes peuvent, par rapport au front de bâtisse, présenter un dépassement supérieur à la limite visée à l'alinéa 2, pour autant que ceux-ci se situent, en hauteur, à au moins 2,50 mètres. » en ce que les panneaux solaires installés sous la forme d'un auvent excèdent un débord en saillie de plus de 12 centimètres en-deçà d'une hauteur de 2,50 mètres;
  - non-respect de l'article n°11 « Aménagement et entretien des zones de recul » qui prescrit " § 1. La zone de recul est aménagée en jardinet et plantée en pleine terre. Elle ne comporte pas de constructions sauf celles accessoires à l'entrée de l'immeuble tels que, notamment, les boîtes aux lettres, clôtures ou murets, escaliers ou pentes d'accès. Elle ne peut être transformée en espace de stationnement ni être recouverte de matériaux imperméables sauf en ce qui concerne les accès aux portes d'entrée et de garage à moins qu'un règlement communal d'urbanisme ou un règlement d'urbanisme édicté sur une partie du territoire communal ne l'autorise et n'en détermine les conditions. La zone de recul est régulièrement entretenue.", en ce que la zone de recul a été entièrement minéralisée et imperméabilisée et est utilisée à des fins de stationnement suite à la suppression du garage en situation de fait;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 04/11/2024 au 18/11/2024 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

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

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

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

11/02/2024 : dépôt de la demande;

26/03/2024 : 1<sup>er</sup> accusé de réception d'un dossier incomplet;

04/05/2024 : réception des compléments;

05/06/2024 : 2<sup>ème</sup> accusé de réception d'un dossier incomplet;

06/07/2024 : réception des compléments;

16/08/2024 : 3<sup>ème</sup> accusé de réception d'un dossier incomplet;

01/09/2024 : réception des compléments;

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

04/11/2024 au 18/11/2024 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

04/12/2024 : 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 maisons unifamiliales mitoyennes, implantées à l'alignement;
- La maison 3 façades (n°155) qui fait l'objet de la demande présente un gabarit de type maison bel-étage R + 2 + Toiture à versants (toiture en croupe);
- La maison mitoyenne de gauche (n°157) présente un gabarit similaire de type maison bel-étage R + 2 + Toiture à 2 versants;
- La parcelle concernée est cadastrée Section F, n°139 F 5 pour une contenance, d'après titre récent, de 3 a 34 ca;
- L'immeuble a fait l'objet de diverses demandes de permis d'urbanisme :
  - 16-28746-1980 : construction d'une maison unifamiliale;
  - 16-35169-2001 : transformation d'une terrasse en véranda;
  - 16-35718-2002 : installation d'un abri de jardin;
  - 16-43032-2016 : démolition et reconstruction d'un abri de jardin;
- La construction de l'habitation unifamiliale a fait suite au permis d'urbanisme n°16-28746-1980 délivré le 02/12/1980 dont les plans et les élévations prévoyaient :
  - au rez-de-chaussée : garage couvert (pour un emplacement), cave, hall d'entrée avec escalier vers le 1<sup>er</sup> étage, vestiaire, WC séparé, buanderie / chaufferie donnant accès à une terrasse couverte (avec rangement extérieur) en façade arrière;
  - au 1<sup>er</sup> étage (bel-étage) : cage escalier et palier, living, cuisine donnant accès à une terrasse (avec rangement extérieur) en façade arrière équipée d'un escalier extérieur donnant accès au jardin situé en contrebas;
  - au 2<sup>ème</sup> étage : cage escalier et hall de nuit, chambre n°1, chambre n°2, lingerie, salle de bain, WC séparé;
  - pour les façades et la toiture : tuiles rouges à double emboîtement, briques de façade de ton rouge-brun, porte de garage basculante en bois de ton foncé, menuiseries extérieures en bois de ton foncé (sans présence de caissons volets extérieurs), soubassement en pierres bleues sciées;
  - abords : une haie vive existante le long des mitoyens de gauche et de droite (sur une profondeur totale de parcelle de ± 35,20 mètres) ainsi qu'en fond de parcelle (sur une largeur totale de parcelle de ± 9,52 mètres) et une nouvelle haie (lugustrum) le long de l'alignement à rue, excepté pour la partie située au droit de l'accès au garage (avec une zone de recul mentionnée de 4 mètres);
- Un second permis d'urbanisme (n°16-35169-2001) délivré le 13 novembre 2001 a octroyé la transformation d'une terrasse en véranda au droit de la dalle existante au niveau du bel-étage (1<sup>er</sup> étage) en façade arrière. La véranda projetée s'accolait au placard de rangement extérieur existant contre la mitoyenneté et n'a pas nécessité de modification de profil de ce mur mitoyen. Les plans (disponibles uniquement pour la partie arrière modifiée au rez-de-chaussée et au 1<sup>er</sup> étage) et les élévations (disponibles uniquement pour la façade arrière et la partie de la façade latérale concernée par la partie arrière modifiée) de cette demande prévoyaient :
  - au rez-de-chaussée : terrasse existante couverte (avec rangement extérieur) en façade arrière transformée en un espace fermé comprenant un débarras et un bureau;

- au 1<sup>er</sup> étage (bel-étage) : terrasse existante non couverte (avec rangement extérieur) en façade arrière équipée d'un escalier extérieur existant en béton avec garde-corps métallique peint existant donnant accès au jardin situé en contrebas transformée en une véranda (salle de jeux) équipée d'une toiture en pente vitrée;
- pour les façades et la toiture : tuiles de teinte rouge, briques de parement de teinte rouge cuite naturelle existante, menuiseries extérieures en bois pour le bâtiment existant et menuiseries extérieures en aluminium peint avec vitrage clair pour la véranda neuve au 1<sup>er</sup> étage et pour la fermeture de la terrasse couverte au niveau du rez-de-chaussée en façade arrière;
- abords : une haie vive existante le long des mitoyens de gauche et de droite (sur une profondeur totale de parcelle de ± 35,20 mètres) ainsi qu'en fond de parcelle (sur une largeur totale de parcelle de ± 9,52 mètres). Les indications reprises sur la parcelle mentionnent au droit de la zone de recul un accès pavés (sans mention du maintien d'une haie à la limite à l'alignement) et pour le solde de celle-ci, en zone de cours et jardins, un jardin gazonné. Ces informations (aménagement des abords au droit de la zone de recul) sont données à titre indicatif et ne faisaient pas l'objet de la demande de permis d'urbanisme, celles-ci ne sont donc pas considérées comme une représentation de la situation de droit car le permis d'urbanisme n'a pas été octroyé pour ce point spécifique;
- L'installation de l'abri de jardin existant sur la parcelle a été autorisée par le permis d'urbanisme n°16-35718-2002 délivré le 11 mars 2003 qui a ensuite été modifié par le permis d'urbanisme n°16-43032-2016 délivré le 16 février 2017 qui visait le remplacement de l'abri de jardin existant de 12 m<sup>2</sup> par un nouvel abri de jardin de 26 m<sup>2</sup> en ce compris l'extension, en conséquence, de la dalle de fondation sur laquelle l'abri de jardin s'implantait. Les 2 derniers permis délivrés ne visaient pas non plus la mise en conformité de la zone de recul minéralisée située à l'avant mais uniquement l'installation (n°16-35718-2002) et ensuite la démolition / reconstruction de l'abri de jardin (n°16-43032-2016) situé en fond de parcelle. Le plan d'implantation du permis d'urbanisme n°16-35718-2002 fait apparaître la mention complémentaire d'un chemin bétonné pavé menant à l'abri de jardin concerné par l'objet de cette demande. Le permis d'urbanisme suivant (n°16-43032-2016) et dernier permis en date délivré à cette adresse prévoyait la reconstruction de l'abri de jardin en structure bois, implanté sur une dalle de béton et couvert d'une toiture (plate) verte. On constate que l'accès pavés (non autorisé) s'étend également le long de l'habitation (vers le mitoyen de droite au n°153) et rejoint la zone imperméabilisée située à l'arrière de la parcelle. Il est fait mention sur le plan d'implantation d'une zone perméable (surface pleine terre jardin gazonné) de 56% (= 134,8 m<sup>2</sup>) et d'une surface imperméable de 44% (= 106,3 m<sup>2</sup>) au droit de la zone de cour et jardin totalisant +/- 241,1 m<sup>2</sup>;
- La situation existante de fait permet de constater que ces différents permis successifs n'ont pas autorisé :
  - l'installation de 3 panneaux solaires sous forme d'un auvent en façade avant, ces travaux ayant été réalisés sans autorisation entre septembre 2022 et octobre 2023 (données Google Street View);
  - la modification de la porte de garage basculante en bois transformée sans demande préalable en un ensemble vitré comprenant une porte ouvrante en partie gauche et un ensemble fixe en partie droite, ces travaux ayant été réalisés entre mai 2009 et août 2013 (données Google Street View). Il en découle que le garage existant au rez-de-chaussée a également été transformé sans autorisation préalable et ne permet plus le stationnement d'un véhicule (couvert au sein de l'habitation) tel que prévu à l'origine (PU n° 16-28746-1980);
  - la pose de caissons à volets en façade avant et en façade latérale, ces travaux apparaissant déjà dès mai 2009 (données Google Street View);
  - l'aménagement minéralisé de la zone de recul (ces travaux ayant été réalisés entre 1996 et 2004 (données Bruciel)) en ce compris la pose d'un montant vertical en bois adossé à la façade latérale et la pose d'un portail (plein) en bois au droit du dégagement latéral vers l'arrière de la parcelle, ces travaux ayant été réalisés entre août 2013 et mai 2017 (données Google Street View);
- La situation existante de fait révèle également :
  - l'installation d'une terrasse complémentaire au droit du chalet de jardin situé en fond de parcelle, ce point est à vérifier en terme de respect des valeurs de la superficie perméable minimale imposée au droit de la zone de cours et jardins (au moins égale à 50% de sa surface) sur base de l'article 13 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme;
  - l'installation de panneaux solaires au droit du chalet de jardin en fond de parcelle (sur la toiture plate) en lieu et place de la toiture verte initialement prévue dans le permis d'urbanisme n° 16-43032-2016;

- L'installation de 3 panneaux solaires sous forme d'un auvent en façade avant, réalisée sans autorisation préalable, entre septembre 2022 et octobre 2023, a fait l'objet d'un signalement de la part de l'Administration et de l'envoi d'un courrier recommandé transmis en date du 16/01/2024. Ce courrier sollicitait soit la remise des lieux dans leur état d'origine par la suppression de l'auvent, soit l'introduction d'une demande de permis d'urbanisme tendant à faire autoriser ces travaux, à réaliser dans un délai de 6 mois après réception du courrier. Le propriétaire du bien a introduit une demande de mise en conformité en date du 11/02/2024;

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

- La mise en conformité de :
  - l'installation de 3 panneaux solaires sous forme d'un auvent en façade avant;
  - la pose de caissons à volets en façade avant et en façade latérale;
  - la modification de la porte de garage basculante existante en bois en un ensemble vitré comprenant une porte ouvrante en partie gauche et un ensemble fixe en partie droite et la transformation / suppression du garage existant au rez-de-chaussée;
  - l'aménagement minéralisé de la zone de recul en ce compris et la pose d'un portail (plein) en bois au droit du dégagement latéral vers l'arrière de la parcelle;

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

- en matière de programme :
  - le programme de la maison unifamiliale est globalement maintenu et ne suscite pas de remarque hormis pour la suppression et la transformation du garage existant au rez-de-chaussée sans autorisation préalable. Le réaménagement de ce local en un local (habitable ?) n'est pas mentionné ni détaillé au droit des documents (plans) du dossier transmis et celui-ci devrait être complété pour ce point;
- en matière d'implantation, d'esthétique et de gabarit :
  - l'installation de 3 panneaux solaires (de 1,72 x 1,13 mètres chacun) sous forme d'un auvent en façade avant (d'une longueur totale cumulée de 5,20 mètres) ne correspond pas au bon aménagement des lieux et dénature sensiblement la lecture de la façade et du front de bâtisse dans lequel elle s'inscrit. Les panneaux solaires tels qu'installés ne sont pas intégrés à l'ensemble, sont peu harmonieux notamment au droit de leurs supports et ne sont pas compatibles avec la configuration architecturale du bien. Leur installation de manière inclinée (dont l'angle est modifiable de 30 à 45 degrés selon les saisons) sur la façade avant d'une habitation mitoyenne présentant une configuration 3 façades accentue d'autant plus leur présence et l'impact visuel généré, ils se doivent donc d'être démontés;
  - la pose de caissons à volets extérieurs visibles et en saillie en façade avant et en façade latérale (18 \* 18 centimètres), réalisée avant 2009, soit il y a plus de 15 ans, constitue une solution peu esthétique, non étudiée et est à regretter mais peut être maintenue;
  - la pose d'un portail (plein) en bois au droit du dégagement latéral donnant accès l'arrière de la parcelle, réalisé sans autorisation préalable, réduit la perméabilité et la connexion visuelle entre l'espace public et l'espace privé, ce qui est regrettable;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - l'aménagement minéralisé de la zone de recul permettant actuellement le stationnement de 2 véhicules est en situation d'infraction d'une part, par l'utilisation de cette zone non prévue à cet effet et d'autre part, par son imperméabilisation complète. L'utilisation de la borne de rechargement électrique installée au droit de la zone de recul, en lien avec la pose des 3 panneaux solaires sous forme d'un auvent en façade avant, participe à cette situation infractionnelle et est à revoir. De plus la zone de recul, d'une profondeur de 4 mètres n'est pas compatible avec les dimensions habituellement prévues pour le stationnement d'un véhicule, à savoir 5 mètres de longueur. Il s'ensuit donc une situation dangereuse vis-à-vis des passants, liée au débord sur le trottoir de la partie arrière des véhicules stationnés de manière illicite au droit de la zone de recul. Cet aménagement nuit de plus à la lisibilité de la continuité paysagère et ne répond pas aux différents objectifs communaux et régionaux en matière d'aménagement des zones de recul. La transition paysagère entre le domaine public et le domaine privé résultant de cet aménagement n'est pas acceptable;

- il y a lieu de vérifier la conformité de la situation existante de fait de la zone de cours et jardins eu égard à la superficie de la zone perméable minimale requise sur base de l'article 13 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (au moins égale à 50% de sa surface);
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - l'habitation se situe en zone d'accessibilité de type C (à la limite de la zone de type « B »);
  - l'habitation présentait un garage couvert qui a été supprimé sans autorisation préalable. Ce point implique dès lors le fait de devoir restituer la zone de recul en une zone verdurisée et perméable, hormis pour l'accès piéton à l'habitation;
- en matière de considérations énergétiques :
  - malgré les préoccupations environnementales actuelles qui encouragent l'utilisation d'énergie verte et de type renouvelable, l'intégration des panneaux solaires doit cependant être étudiée et celle-ci doit être compatible avec la configuration des lieux. Leur installation en toiture semble, dans ce cas-ci, plus opportune et est à prévoir au droit du bâtiment principal;
  - l'installation de panneaux solaires déjà réalisée au droit du chalet de jardin en fond de parcelle (sur la toiture plate) en lieu et place de la réalisation d'une toiture verte initialement prévue dans le permis d'urbanisme n° 16-43032-2016 ne suscite pas de remarque et peut être envisagée;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
  - la demande est muette quant à la gestion des eaux sur la parcelle concernée et ne sera pas analysée sur ce point;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête :
  - dérogation à l'article 10 du titre I du RRU (éléments en saillie sur la façade);
    - « Éléments en saillie sur la façade » qui prescrit " § 1. Les éléments en saillie sur la façade à rue implantés à l'alignement ne peuvent constituer un danger pour les passants, ni une gêne pour les voisins. Par rapport au front de bâtisse, les éléments en saillie sur la façade n'excèdent pas 0,12 m sur les 2,50 premiers mètres de hauteur de la façade, et un mètre au-delà. Les auvents et marquises fixes peuvent, par rapport au front de bâtisse, présenter un dépassement supérieur à la limite visée à l'alinéa 2, pour autant que ceux-ci se situent, en hauteur, à au moins 2,50 mètres. » en ce que les panneaux solaires installés sous la forme d'un auvent excèdent un débord en saillie de plus de 12 centimètres en-deçà d'une hauteur de 2,50 mètres;
    - Les panneaux solaires installés sous la forme d'un auvent ont en effet une saillie variable selon l'angle qui est modifiable en fonction des saisons, de 30 à 45 degrés. Avec une inclinaison de 30°, la saillie estimée sur base des documents transmis est de +/- 62 centimètres et le bas des panneaux se situe à +/- 212 centimètres du sol. Ces valeurs sont légèrement supérieures dans le cas de figure d'une inclinaison à 45 degrés;
    - Les supports fixes en aluminium directement installés sur le mur de parement de la façade avant et qui reçoivent les panneaux solaires se situent également à ± 212 centimètres du sol dans leur partie inférieure et à ± 315 centimètres du sol dans leur partie supérieure;
    - Cet aménagement ne peut être admissible et la dérogation ne peut être octroyée tant du point de vue esthétique que du point de vue réglementaire;

- dérogation à l'article 11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul) :

- « Aménagement et entretien des zones de recul » qui prescrit " § 1. La zone de recul est aménagée en jardinet et plantée en pleine terre. Elle ne comporte pas de constructions sauf celles accessoires à l'entrée de l'immeuble tels que, notamment, les boîtes aux lettres, clôtures ou murets, escaliers ou pentes d'accès. Elle ne peut être transformée en espace de stationnement ni être recouverte de matériaux imperméables sauf en ce qui concerne les accès aux portes d'entrée et de garage à moins qu'un règlement communal d'urbanisme ou un règlement d'urbanisme édicté sur une partie du territoire communal ne l'autorise et n'en détermine les conditions. La zone de recul est régulièrement entretenue.", en ce que la zone de recul a été entièrement minéralisée et imperméabilisée;
- La zone de recul a été aménagée en un espace de parking extérieur, suite à la suppression du garage, ce qui ne peut être admissible. La situation actuelle n'est pas conforme et ne peut en aucun cas être mise en conformité. En conséquence, la dérogation n'est pas acceptable et il y a lieu de supprimer cette dérogation en prévoyant un nouvel aménagement;
- En situation de droit (PU n° 16-28746-1980), la zone de recul comportait l'accès vers le garage, les parties non accessibles étaient closes par une haie prévue en lugustrum;
- Considérant la suppression du garage existant, l'ancien accès carrossable doit être restitué en pleine terre et comporter un aménagement paysager qualitatif. Il y a donc lieu également de restituer une haie comme prévu en situation de droit afin de clore la zone de recul par rapport à l'espace public;

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

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 04/12/2024**  
**objet n° 10**

**Dossier 16-47708-2024 - Enquête n° 237/24**

**Situation : Rue de Percke 163**

**Objet : diviser une maison unifamiliale avec dépendance en deux maisons unifamiliales, créer deux nouvelles baies en façade avant et modifications structurelles.**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47708-2024 introduite en date du 06/08/2024;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à diviser une maison unifamiliale avec dépendance en deux maisons unifamiliales, créer deux nouvelles baies en façade avant et modifications structurelles sur le bien sis rue de Percke 163;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zones d'habitation à prédominance résidentielle, zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), zones de servitudes au pourtour des bois et forêts;

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

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

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

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 04/11/2024 au 18/11/2024 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

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

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

- Dérogation au Titre II;

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

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

Suppléments de délais : /

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

06/08/2024 : dépôt de la demande;

13/09/2024 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

18/09/2024 : réception des compléments;

23/10/2024 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;

04/11/2024 au 18/11/2024 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

04/12/2024 : séance publique de la Commission de concertation;

**CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES**

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 23/10/2024.

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 essentiellement résidentiel, implanté en retrait par rapport à l'alignement et situé en bordure Sud de la Commune et près de la limite régionale (Commune de Linkebeek),
- Dans ce quartier, la rue de Percke est une longue artère courbe qui lie l'avenue de la Sapinière à l'avenue Dolez et l'avenue Buysdelle;
- Le tronçon de la rue concerné par la demande se situe proche de l'angle que forme la rue avec l'avenue de Buysdelle. Ce tronçon est courbe, étroit et recouvert de pavés et bordé d'arbres et de quelques maisons;
- Les parcelles cadastrées Section F, n°367P000 et n°367S000, sur lesquelles portent la demande se situent au tournant de la rue et forment un ensemble du début du siècle passé; sur celles-ci s'implantent une maison parallèle à l'alignement;
- Cette maison n°163 « 3 façades » sur laquelle porte la demande s'implante de manière particulière sur le terrain. En effet,
  - Elle s'implante à gauche le long d'un chemin permettant l'accès à la maison n°165 qui s'inscrit derrière la maison faisant l'objet de la demande;
  - Elle accueille 2 volumes dont les toitures sont indépendantes : un volume accueillant l'habitation et un volume accueillant probablement un grand atelier/entrepôt connecté à l'habitation;
  - Elle présente un gabarit R + 1 + toiture à trois versants;
  - Les façades se composent d'un revêtement en briques peintes en blanc, d'un soubassement en crépi ton gris, d'une menuiserie (porte, fenêtre avec croisillons et corniche) en bois ton blanc, de seuil en pierre bleue, d'une lucarne en bois peinte en blanc (volume carré), d'une porte de garage en bois peint en blanc (volume rectangulaire);
  - La façade latérale qui jouxte le passage du côté de la mitoyenneté de gauche présente des fenêtres mais la façade arrière de l'habitation existante n'en possède pas. En effet, la maison n°165 est collée à cette façade;
- **Historique :**
  - La date de la construction de la maison est inconnue du service de l'urbanisme;
  - Toutefois, le permis d'urbanisme 16-9921-1922 a autorisé un agrandissement de celle-ci en ce qu'un étage a été ajouté à l'atelier et la toiture a été renouvelée (pas de plans);
  - La maison est visible sur les orthophotoplans de BRUGIS dès 1953;

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

- Diviser une maison unifamiliale et son atelier en deux maisons séparées : l'une possédant un accès vers le jardin mais pas l'autre;

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

- Cette demande de permis d'urbanisme vise à diviser le bien de deux maisons comme suit :
  - Les ouvertures qui reliaient le volume carré (habitation) au volume rectangulaire (atelier) seront condamnées;
  - Le volume carré conservera son aménagement comme dans la situation existante, c'est-à-dire une maison unifamiliale composée de 3 chambres :
    - Le sous-sol conservera ses caves;
    - Le rez-de-chaussée conserve son aménagement avec les espaces de vie; une entrée sera placée au centre de la façade carrée;
    - Le premier étage sera quant à lui réaménagé de manière à inscrire une salle de bain et un WC séparé à cet étage;
    - L'aménagement des combles sera également conservé;
  - Le volume rectangulaire sera aménagé en une maison unifamiliale de 2 chambres :
    - Ce volume ne présentera pas de sous-sol;
    - Le rez-de-chaussée sera aménagée en caves (du côté droit et en façade arrière) et du côté gauche, en entrée, toilette, un local technique et un escalier montant vers les étages (le long de la nouvelle limite mitoyenne);
    - Le premier étage sera aménagé en espaces de vie (une pièce ouverte) où la cuisine sera ouverte sur le salon; un nouvel escalier sera placé en façade avant afin de monter vers les combles;
    - Les combles seront aménagés en deux chambres et une salle de bain;

- Aucune modification ne sera effectuée sur le gabarit;
- En termes d'esthétique :
  - Les châssis existants seront restaurés et remplacés (double vitrage) - non soumis à permis d'urbanisme;
  - Une nouvelle porte d'entrée en bois peinte en blanc sera placée;
  - La lucarne sera isolée et rénovée;
  - Une nouvelle toiture de type VELUX GGL sera placée avec de nouvelles tuiles en terre cuite ton rouge;
  - De nouvelles fenêtres seront placées en façade avant du rez-de-chaussée du volume rectangulaire;

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

- La transformation de la maison unifamiliale et de son atelier en deux maisons peut s'envisager au regard de la préservation du style architectural de l'ensemble;

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

- en matière de dérogation à l'article 10 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme :
  - La maison ne respecte l'article 10 en termes de superficie nette éclairante en ce que les surfaces habitables présentent des espaces généreux mais avec des fenêtres étroites;
  - Toutefois, considérant que la commune ne dispose pas de plans de la situation de droit, que l'aménagement intérieur est conservé comme en situation existante probablement de fait;
  - Considérant qu'il s'agit d'une situation existante qui tend à respecter les normes d'habitabilité, cette dérogation peut s'envisager;

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

En ce qui concerne le motif d'enquête pour l'application de la prescription générale 0.12 du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) :

- La division de la maison unifamiliale peut s'envisager en ce que les maisons peuvent exister indépendamment;
- Les espaces proposés pour la nouvelle maison respectent les normes d'habitabilité en termes de superficie et de hauteur sous plafond;

**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 et l'application de la prescription particulière 21 du PRAS (modification visible depuis les espaces publics) :

- la zone ZICHEE est préservée par le maintien du style architectural de la maison et de son volume initial;
- cependant, il y a lieu de revoir la division des châssis au niveau des nouvelles baies désirées en façade avant : prévoir des divisions identiques aux châssis existants afin de proposer une façade cohérente et qualitative ;

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

- prévoir des divisions identiques aux châssis existants en ce qui concerne les châssis inscrits dans les nouvelles baies prévues en façade avant ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé;
- d'être accessoires en ce qu'elles concernent des détails esthétiques;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le projet modifié sera davantage qualitatif;

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 Bourgmestres et Echevins notifiant sa volonté de modifier sa demande;

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

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

- de modifier les formulaires en conséquence;
  - de modifier la proposition PEB, dans le cas où les modifications portent sur les surfaces de déperditions;
- Avis FAVORABLE** unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7 et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 126/1 ou 191 du CoBAT.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 04/12/2024**  
**objet n° 11**

**Dossier 16-47126-2023 - Enquête n° 213/2024**

**Situation : Avenue de l'Echevinage 30**

**Objet : rénover une maison unifamiliale, la diviser en deux logements, créer des lucarnes et améliorer la performance énergétique**

**AVIS**

**L'Avis de la Commission de concertation est en cours de rédaction.**

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 04/12/2024**  
**objet n° 12**

**Dossier 16-47703-2024 - Enquête n° 230/24**

**Situation : Avenue Bonaparte 37**

**Objet : étendre et rénover une maison unifamiliale 3 façades**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47703-2024 introduite en date du 05/08/2024;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à étendre et rénover une maison unifamiliale 3 façades sur le bien sis avenue Bonaparte 37;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n° 7 - DOMAINE DE L'EMPEREUR BONAPARTE approuvé par arrêté royal en date du 13/12/1958 et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

**Considérant qu'en ce qui concerne l'évaluation préalable des incidences :**

Vu que la demande se situe à proximité directe d'un site visé par l'ordonnance du 01/03/2012 relative à la conservation de la nature (réserve naturelle, réserve forestière ou zone « Natura 2000 » du Parc Fond'Roy);

Considérant que la demande n'est pas susceptible d'affecter ce site pour les motifs suivants :

- Les modifications ne sont pas visibles depuis le site Natura 2000;
- Les plus grandes ouvertures ne sont pas dirigées vers le site;
- Le terrain faisant l'objet de la demande est séparé du site protégé, par d'autres parcelles;

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol n°7 :
  - non-respect de l'article n° II ZONES DE CONSTRUCTION EN ORDRE OUVERT ET SEMI-OUVERT qui prescrit "3) IMPLANTATION : c) *Les bâtisses jumelées et groupées seront établies dans le même plan en façade principale et postérieure.* ", en ce que le projet prévoit l'isolation de la façade arrière, ce qui implique un dépassement par rapport à l'alignement des façades arrières des 3 maisons jumelées;
  - non-respect de l'article n° II ZONES DE CONSTRUCTION EN ORDRE OUVERT ET SEMI-OUVERT qui prescrit "9) LUCARNES ET PIGNONS : *Les constructions en saillie sur le versant de la toiture seront autorisées en arrière ou dans le plan de la façade antérieure dans les limites suivantes : a) les lucarnes ne dépasseront pas 2m au-dessus de la corniche et 2/3 de la largeur de la façade.* » en ce que la lucarne dépasse de plus de 2m au-dessus de la corniche;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 04/11/2024 au 18/11/2024 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *lucarne trop grande*
- *agrandissement excessif des espaces en sous-sol et risque d'exploitation futur en rbnb etc*
- *hauteur sous plafond du bureau en sous-sol de 2,20m et pas de demande de dérogation;*
- *isolation par l'extérieur impliquant une dérogation au PPAS et ne préservant pas l'uniformité des façades arrières et de leur alignement;*
- *dimension importante de la terrasse proche de natura 2000*
- *escalier extérieur implanté sur la zone de servitude de passage*
- *un projet sur 4 niveaux*
- *vues et nouvelles constructions fort proches de la parcelle mitoyenne de droite*

## **DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

05/08/2024 : dépôt de la demande;

18/09/2024 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

04/10/2024 : réception des compléments;

22/10/2024 : accusé de réception d'un dossier complet

04/11/2024 au 18/11/2024 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

04/12/2024 : 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 Technique de la Voirie sollicité en date du 22/10/2024 et non émis à ce jour;

## **MOTIVATION DE L'ACTE**

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est constitué de maisons d'habitations jumelées ou implantées par petits groupes de 2 ou 3 unités et régi par le PPAS n°7;
- La maison n°37 sur laquelle porte la demande est une maison d'about d'un ensemble de 3 maisons de type jumelées, et implantées à l'extérieur de l'anneau de circulation de l'avenue Bonaparte, ce qui a permis des jardins bénéficiant de dégagements visuels;
- L'ensemble de ces 3 maisons a conservé sa typologie d'origine en façade avant. Les immeubles ont subi très peu de transformations visibles depuis l'espace public;
- Le quartier, régi par le prescrit du PPAS n°7, a conservé une belle homogénéité, malgré que certaines maisons se sont étendues par des annexes et des aménagements de lucarnes en toiture;
- La villa, construite dans les années 1950, suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-19535-1957 a subi quelques transformations qui diffèrent du permis d'origine :
  - En sous-sol : la cave à charbon n'a pas été réalisée comme initialement prévue mais accueille une réserve avec un éclairage naturel;
  - Au 1<sup>er</sup> étage, les chien assis en façade avant et en façade arrière ont été légèrement élargis lors de la 1<sup>ère</sup> isolation thermique de la toiture faite en 1995;
  - Une souche de cheminée arrière a été supprimée lors de la rénovation du système de chauffage;
  - 3 fenêtres de toits ont été créées lors de l'aménagement d'une chambre dans le grenier;
- La maison mitoyenne (centrale) n°39, à quant à elle fait l'objet d'une transformation récente (PU n°16-46887-2023) qui a autorisé les extensions suivantes :
  - La création d'une annexe au rez-de-jardin en façade arrière;
  - L'ajout d'une lucarne dans le versant arrière de la toiture existante;
  - L'isolation de la maison par l'intérieur;
- Le plan d'implantation précise l'existence d'une servitude de passage de 4m de large le long de la limite mitoyenne de droite (mitoyen avec le n°25);

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

- La mise en conformité des travaux réalisés sans autorisation (et listés ci-dessus);
- L'agrandissement de la maison :
  - Au sous-sol : sous la terrasse existante et latéralement de manière à créer un local vélo, inscrire un bureau, créer une salle de divertissement et une buanderie avec un accès direct vers le jardin;
  - Au bel-étage : agrandir la terrasse existante et construire un nouveau volume annexe latéralement pour y implanter la cuisine;
  - Au 1<sup>er</sup> étage : la création d'un puit de lumière dans la partie inférieure du toit;
  - Au 2<sup>ème</sup> étage : la création d'un chien assis en façade arrière dont le profil est renseigné comme similaire à celui de la maison mitoyenne n°39 afin d'agrandir la chambre et d'y inscrire une salle de douche;
- L'isolation de la façade arrière et latérale à partir du bel-étage par l'extérieur;

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

- La mise en conformité des éléments repris ci-dessus peut s'envisager. En effet, les transformations en sous-sol datent de l'origine de la maison et les autres interventions datent d'avant 2000 et ne dérogeaient pas aux prescrits du PPAS et peuvent donc faire l'objet d'une régularisation simplifiée : elles répondent aux critères de l'article 330, §3 du CoBAT relatif aux actes et travaux antérieurs au 01/01/2000;

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

- en matière de programme :
  - le projet améliore les qualités d'habitabilité de cette maison :
    - en offrant davantage d'espaces à cette petite maison qui passe de 176m<sup>2</sup> à 243m<sup>2</sup>, tout en restant raisonnable;
    - en offrant des espaces au sous-sol éclairés naturellement en tirant profit du niveau naturel du terrain;
    - en offrant un réel espace de cuisine en profitant de la zone de jardin latéral orientée vers le jardin;
    - en offrant une terrasse extérieure plus agréable mais qui reste de dimensions limitée (25m<sup>2</sup>) et adaptée à une famille;
    - en offrant une chambre de 21m<sup>2</sup> et une sdd supplémentaires sous toiture (ce qui est excessif);
    - en offrant une meilleure isolation thermique à l'enveloppe;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - les extensions au demi sous-sol et au rez-de-chaussée demandées s'implantent conformément au PPAS qui prescrit « 3) IMPLANTATION : b) Les façades latérales des constructions isolées ou jumelées, dans la zone de construction en ordre ouvert, resteront distantes des limites mitoyennes de 3m au moins. » : le projet propose une extension hors-sol qui s'implante judicieusement en zone latérale du jardin tout en respectant un recul de 4m au point le plus défavorable par rapport à la limite mitoyenne de droite;
  - l'escalier extérieur latéral s'inscrit par contre en partie dans la zone de servitude dessinée sur le plan, ce qui ne peut pas s'envisager : il y a lieu de ne pas multiplier les sorties vers le jardin et les vis à vis vers la propriété voisine de droite afin de préserver au maximum l'intimité entre propriétés;
  - les extensions demandées s'implantent conformément au PPAS qui prescrit « 3) IMPLANTATION : c) La profondeur maximum des bâtisses est fixée à 12m. ». En effet : le projet s'inscrit en deça des 12m de profondeur autorisée;
  - du côté de la façade avant, le gabarit d'origine de la maison est conservé;
  - les interventions principales sont localisées en façade arrière et en façade latérale mais propose la création d'une annexe à toiture à versants (en vue d'inscrire une cuisine) qui s'intègre à l'architecture de la maison et d'une lucarne qui est, quant à elle, trop massive;
  - en effet, la nouvelle lucarne présente un gabarit trop important. Elle présente un aspect déséquilibré en matière de pleins et de vides et perturbe la lecture du versant arrière de la toiture existante ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - le projet conserve les aménagements paysagers de la zone de recul;
  - le jardin conserve une belle superficie de 847m<sup>2</sup> (984m<sup>2</sup> de terrain - 137m<sup>2</sup> de superficie imperméable);
  - la terrasse est légèrement allongée mais celle-ci conserve des proportions équilibrées et s'inscrit conformément au code civil en matière de servitudes de vues;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - la maison dispose d'un garage privatif pour 1 voiture et le projet propose de construire un espace pour le parcage des vélos directement accessible via une nouvelle porte d'accès en façade avant, ce qui est qualitatif;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
  - le projet ne renseigne rien en ce qui concerne le respect du règlement régional d'urbanisme en matière de gestion des eaux de pluie sur la parcelle ;
  - le projet devra se conformer à l'avis du service technique de la voirie qui sera émis prochainement;

- en matière de dérogation au titre II du RRU :
  - le bureau (local habitable : local destiné au séjour prolongé des personnes) prévu au sous-sol présente une hauteur sous-plafond de 2,30m ce qui est dérogatoire au titre II du RRU, article 4 hauteur sous plafond qui impose un minimum de 2,50m;
  - le niveau du terrain permettant de pouvoir bénéficier d'un espace sous l'extension désirée est compréhensible. Cependant, il y a lieu de renseigner sur les plans que ces espaces sont des « locaux non habitables », la dérogation n'étant pas octroyée par le fonctionnaire délégué en séance de la commission de concertation ;
  - dès lors, il n'y a pas de nécessité de pouvoir sortir vers le jardin depuis cet espace inscrit sur le côté latéral : il y a lieu de supprimer la porte fenêtre et de prévoir une fenêtre plus petite et de supprimer l'escalier extérieur en zone latérale ;
  - le projet prévoit déjà un accès vers le jardin en façade arrière qui peut être autorisé;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
  - la teinte des châssis en bois (gris bleu) peut s'envisager. En effet, toutes les maisons de ce quartier ont remplacés leurs châssis (souvent sans autorisation) et sont toutes dans des teintes un peu similaire (blanc, bleu, gris);

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

En ce qui concerne le motif d'enquête pour la dérogation à un PPAS et le non-respect de l'article n° II ZONES DE CONSTRUCTION EN ORDRE OUVERT ET SEMI-OUVERT qui prescrit "3) *IMPLANTATION : c) Les bâtisses jumelées et groupées seront établies dans le même plan en façade principale et postérieure.* " :

- le projet prévoit l'isolation de la façade arrière (au niveau des façades en briques), ce qui implique un dépassement par rapport à l'alignement des façades arrières des 3 maisons jumelées;
- l'isolation des façades une démarche écologique à encourager;
- le projet prévoit la conservation de la brique peinte en blanc en façade avant, ce qui permet de conserver l'homogénéité entre les 3 maisons;
- l'intervention se limitant au pignon et à la façade arrière, celle-ci peut s'envisager;
- de plus, les enduits sont permis au sein du PPAS ;
- la dérogation est acceptée ;

En ce qui concerne le motif d'enquête pour la dérogation à un PPAS et le non-respect de l'article n° II ZONES DE CONSTRUCTION EN ORDRE OUVERT ET SEMI-OUVERT qui prescrit "9) *LUCARNES ET PIGNONS : Les constructions en saillie sur le versant de la toiture seront autorisées en arrière ou dans le plan de la façade antérieure dans les limites suivantes : a) les lucarnes ne dépasseront pas 2m au-dessus de la corniche e 2/3 de la largeur de la façade.* » :

- outre le fait que la lucarne dépasse de plus de 2m le niveau de la corniche, la présence même de cette lucarne conduit à une volumétrie peu intégrée ;
- en effet, toute lucarne inscrite au-dessus de la lucarne déjà existante, ne permet pas de conserver la lecture du versant arrière, et perturbe l'esprit d'ensemble de ces 3 maisons ;
- la lucarne de la maison voisine n°39 est peu réussie et ne doit pas être un exemple à suivre : Celle-ci s'implante au centre de l'ensemble construit et son existence (si elle est seule) n'élimine pas totalement la typologie de la toiture d'origine, ce qui ne sera pas le cas, si de telles lucarnes sont multipliées au sein de cet ensemble ;
- il y a donc lieu de ne pas modifier le versant arrière afin de conserver la nomenclature d'origine de la toiture de la maison ;
- La dérogation est refusée ;

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

- préciser « cave/rangement » au lieu de bureau au niveau du plan du sous-sol ;
- supprimer l'escalier extérieur latéral (l'escalier en façade arrière pouvant être conservé) ;
- prévoir une fenêtre (et non pas une porte-fenêtre) au niveau de la façade latérale en sous-sol;
- ne pas construire de lucarne dans le versant arrière de la toiture ;
- se conformer au Règlement Commune d'Urbanisme concernant la gestion des eaux de pluie sur la parcelle ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé;
- d'être accessoires en ce qu'elles concernent principalement la lucarne arrière et un escalier extérieur;



- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le projet sera davantage respectueux de son environnement;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 04/12/2024**  
**objet n° 13**

**Dossier 16-47697-2024 - Enquête n° 233/2024**

**Situation : Avenue Brugmann 271**

**Objet : rénover et transformer un hôtel particulier (agence bancaire existante au n°271 de l'avenue Brugmann) et construire un bâtiment neuf (agence bancaire au rez-de-chaussée et bureaux aux étages, donnant sur la rue des Carmélites) sur la parcelle d'angle et placer des enseignes**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47697-2024 introduite en date du 26/07/2024;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à rénover et transformer un hôtel particulier (agence bancaire existante au n°271 de l'avenue Brugmann) et construire un bâtiment neuf (agence bancaire au rez-de-chaussée et bureaux aux étages, donnant sur la rue des Carmélites) sur la parcelle d'angle et placer des enseignes;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande le long d'un espace structurant (pour la partie située le long de l'Avenue Brugmann), en bordure de liseré de noyau commercial (pour la partie située le long de l'Avenue Brugmann), en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) et en zone mixte;

Vu que le bien est inscrit à l'inventaire légal au sens de l'article 207 §1 du CoBAT depuis le 19 août 2024;

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

- application de la prescription particulière n°3.3 du plan régional d'affectation du sol, en matière de superficies commerciales en dehors du liseré de noyau commercial (en zone mixte);
- application de la prescription particulière n°22 du plan régional d'affectation du sol, en matière de superficies commerciales en bordure de liseré de noyau commercial;

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

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
  - non-respect de l'article n°13 (maintien d'une surface perméable) qui prescrit "La zone de cours et jardins comporte une surface perméable au moins égale à 50% de sa surface. Cette surface perméable est en pleine terre et plantée. L'imperméabilisation totale de la zone de cours et jardins ne peut être autorisée que pour des raisons de salubrité, si ses dimensions sont réduites.", en ce que la zone de cours et jardins d'une superficie nette de ± 194 m<sup>2</sup> n'est perméable que sur une superficie de ± 63,5 m<sup>2</sup> soit 32,7 % au lieu des 50% minimum requis;

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 (zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement);

motifs inhérents à la protection du patrimoine :

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 04/11/2024 au 18/11/2024 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- dossier de demande lacunaire quant au volet « évènementiel du projet » (salles de réception, terrasse et jardin « Events » en intérieur d'îlot et cuisine traiteur) ne permettant pas à l'autorité de statuer en pleine connaissance de cause quant à la conformité aux prescriptions particulières du PRAS n°3.3. (compatibilité avec l'habitation) et n°22 (compatibilité avec les conditions locales vu que la partie évènementielle se développe essentiellement au 1er étage du futur bâtiment « Brugmann »);
- absence de rapport d'incidences alors que le projet est susceptible d'impliquer des nuisances notables pour l'environnement et ce en violation de l'article 175/15 du CoBAT et de la rubrique n°28 de l'Annexe B du CoBAT;
- atteinte à l'intérieur d'îlot au sens commun et au sens de la prescription générale n°0.6 du PRAS non compatible avec le « bon aménagement des lieux »;
- risque d'atteinte à l'intimité des fonds voisins et contrariété du projet au « bon aménagement des lieux » de par l'implantation du nouveau bâtiment « Carmélites » en intérieur d'îlot au sens commun;

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

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

- Dérogation au Titre VIII - les normes de stationnement en dehors de la voie publique - chapitre II - dispositions communes - article 3;

Considérant que cette dérogation n'entraîne pas la tenue de 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 :**

- 26/07/2024 : dépôt de la demande;
- 16/08/2024 : 1<sup>er</sup> accusé de réception d'un dossier incomplet;
- 05/09/2024 : réception des compléments;
- 09/09/2024 : 2<sup>ème</sup> accusé de réception d'un dossier incomplet;
- 09/09/2024 : réception des compléments;
- 23/10/2024 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;
- 04/11/2024 au 18/11/2024 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;
- 04/12/2024 : séance publique de la Commission de concertation;

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

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

- l'avis du Service de l'Environnement sollicité en date du 27/11/2024, émis le 28/11/2024 et libellé comme suit :

« Considérant le projet à savoir : rénover et transformer un hôtel particulier (agence bancaire existante au n°271 de l'avenue Brugmann) et construire un bâtiment neuf (agence bancaire au rez-de-chaussée et bureaux aux étages, donnant sur la rue des Carmélites) sur la parcelle d'angle et placer des enseignes;

Considérant que le dossier de demande fait mention de :

- 7 places autos avec ascenseur à voiture;
- 6 places vélos couvertes mais donnant sur la rue et ne comportant pas de sécurisation;
- Des citernes d'eau de pluie : 4 x 6000 l en citerne souple
- Un « tampon »;
- Des « pompes »;
- Que les eaux de pluies sont utilisées pour l'entretien et l'arrosage;
- 2 toitures vertes de coloris différents sur les plans sans plus d'explication;

Considérant que :

- le dossier n'apporte pas plus de précision quant à la gestion des eaux de pluies;
- les emplacements vélos pour les employés ne sont pas protégés et ne proposent pas de système de chargement;

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

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

**Avis favorable à condition de :**

- **respecter le RCU Eaux;**
- **utiliser les eaux récoltées dans les sanitaires;**
- **fournir des emplacements vélos sécurisés, réellement à l'abri et permettant le chargement des batteries;**

- **demandeur un permis d'environnement si certaines installations classées le nécessitent (bassin d'orage, pompe à chaleur, chaudière,..) (à voir avec [environnement@uccl.brussels](mailto:environnement@uccl.brussels));**

De plus, il serait favorable à la biodiversité de :

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

#### **Nichoirs martinets**

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

#### **Nichoirs moineaux**

- o Meilleure orientation est, sud-est voire nord-est, sud si à l'ombre (par exemple sous une structure afin d'éviter une surchauffe du nid)
- o au moins à 2m de hauteur (entre 3 et 8 m est l'idéal)
- o L'espèce est grégaire et peut nicher en colonies. On installera donc de préférence des nichoirs multiples.
- o Les nichoirs peuvent être intégrés dans un mur, une toiture, ou apposés/accrochés. »;
- o l'avis du Service Technique de la Voirie sollicité en date du 22/10/2024, émis le 02/12/2024 et libellé comme suit :

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

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

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

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

Extension (avec ou sans reconstruction partielle) d'emprise au sol comprise entre 30 et 100 m<sup>2</sup>: les eaux pluviales à gérer au minimum sont celles recueillies par l'extension des surfaces imperméables ou, par compensation, une surface imperméabilisée existante de superficie équivalente en projection horizontale.

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

Augmentation de plus de 30 m<sup>2</sup> des surfaces imperméables projetées qui ne sont pas des constructions hors sol (par exemple un parking, un chemin, un accès carrossable vers le garage, une aire de jeu, une zone de manœuvre, une piscine et ses abords, une construction enterrée, etc.): les eaux pluviales à gérer au minimum sont celles recueillies par l'augmentation des surfaces imperméables ou, par compensation, une surface imperméabilisée existante de superficie équivalente en projection horizontale.

#### Dispositif de gestion :

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

Ce dispositif de gestion sera composé des deux éléments suivants :

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

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

Un ouvrage de rétention temporaire d'eau pluviale d'un volume égal ou supérieur à 10 m<sup>3</sup> est une installation classée devant faire l'objet d'une déclaration de classe 3 ou devant être intégrée à un permis de classe supérieure s'il est nécessaire. Dans le cas d'un ouvrage de temporisation combiné avec une citerne de récupération, seule la contenance effective de rétention temporaire sera prise en compte.

Un puits perdant qui ne serait plus utilisé suite au raccordement du réseau d'eaux usées à l'égout public pourra être reconverti en puits d'infiltration des eaux pluviales après nettoyage et curage, et en respect avec la législation en vigueur.

L'infiltration respectera les conditions suivantes :

La distance entre le fond de l'ouvrage et la nappe phréatique doit être de minimum 1 m (2 m si puits perdant);

Le test de percolation doit être positif;

La surface disponible doit être suffisante pour aménager le dispositif d'infiltration;

Le dispositif sera placé à une distance suffisante des bâtiments, voirie, cours d'eau, arbres, ..., de manière à prévenir tout risque de détérioration.

Les dispositions ad-hoc seront prises afin d'éviter que les eaux infiltrées entraînent un risque de pollution du sol ou de la nappe phréatique suite à leur ruissellement sur certaines surfaces potentiellement polluées par des produits lessiviels ou de démaillage (ex. : terrasses et balcons). De telles eaux pluviales souillées ne peuvent en aucun cas être envoyées vers le dispositif de gestion sauf si une épuration préalable adéquate, au moyen d'un dispositif de traitement, a été effectuée.

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

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

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

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

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

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

Quant à l'espace public :

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

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

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

Quant à la présente demande :

**La proposition est conforme au Règlement Communal relatif à la Gestion des Eaux quant à son principe.**

**Il est cependant regretté que le schéma de gestion intégrée des eaux pluviales se résume au dessin de quatre outres de 6.000 litres chacune, sans préciser leur affectation respective (récupération ou tamponnement), leur exutoire, leur diamètre d'ajutage et les surfaces qui les alimentent. Tenant compte de la superficie de 531 m<sup>2</sup> renseignée au formulaire statistique, un volume de tamponnement de 12 m<sup>3</sup> est requis, soit deux des outres.**

**Il est par contre vivement déconseillé d'infiltrer les eaux dans une noue (surtout de 20 m<sup>3</sup>) comme le préconise le facilitateur eau, étant donné le peu d'espace en pleine terre disponible et la nécessité d'éloigner le dispositif d'infiltration à plus de 3 mètres des constructions afin de ne pas en déstabiliser les fondations.**

Contacts utiles :

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

Uccle, service de l'Environnement : 02/605.13.55, permisenvironnement@uccle.brussels.  
<https://www.uccle.be/fr/vie-pratique/voirie-et-travaux/gestions-des-eaux/reglement-communal-durbanisme-relatif-la-gestion>.

### **Gestion des eaux usées**

#### *Principes généraux :*

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

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

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

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

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

*Il appartient au demandeur de se renseigner auprès de Vivaqua quant à la présence d'un égout et à la possibilité d'y raccorder sa construction.*

### **Câblages / luminaires / caténares fixés sur les façades**

#### *Principes généraux :*

*Comme prévu par les articles 97 à 104 de la loi du 21 mars 1991 et par l'article 66 du Règlement Général de Police, le propriétaire du bien est tenu d'autoriser la pose de câbles et dispositifs d'utilité publique sur sa façade.*

*Les câbles et gaines fixés en façade ne pourront être démontés ou détachés que par les sociétés concessionnaires qui en sont propriétaires.*

*Le demandeur supportera les frais encourus par les sociétés concessionnaires pour le déplacement provisoire ou définitif de leurs installations (art. 100 de la loi du 21 mars 1991).*

*En cas de modification de façade nécessitant l'enlèvement des installations techniques des concessionnaires, le demandeur devra prévoir des dispositifs permettant de refixer de manière stable et définitive ces équipements. Ces dispositifs devront être validés au préalable par les concessionnaires concernés.*

*Les câbles et gaines fixés en façade ne pourront être démontés, détachés et remplacés que par les sociétés concessionnaires qui en sont propriétaires, qui seront averties des travaux par le demandeur.*

*Les frais de réparation de tout dégât causé aux installations d'utilité publique par le chantier seront réclamés au maître de l'ouvrage.*

#### *Contacts :*

*Liste des concessionnaires de voirie disponibles téléchargeable sur le site internet de Bruxelles-Mobilité.*

*Brutélé / VOO : Rue d'Alsace Lorraine, 28 - 1050 Ixelles.*

*Service communal de la Voirie / surveillance des concessionnaires : 02/605.16.33, [esteinberg@uccle.brussels](mailto:esteinberg@uccle.brussels). »;*

*Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 23/10/2024 et considérant que cet avis devra être fourni en cours de procédure;*

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

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

- **En matière de contexte urbanistique** : le quartier aux abords du site a été planifié à la fin du XIX<sup>ème</sup> siècle et la plupart de ces constructions datent des premières années du XX<sup>ème</sup> siècle, le cadre bâti existant aujourd'hui étant très similaire à celui d'origine;
- Cependant, certaines constructions plus récentes, dont la typologie et les dimensions diffèrent des bâtiments plus anciens, ont été insérées dans le tissu urbain du quartier au cours du XX<sup>ème</sup> siècle et que trois types de constructions sont identifiés aux abords du site : des maisons mitoyennes, des immeubles de bureaux et de logements et un bâtiment de type commercial;
- Les îlots du quartier sont quasiment entièrement occupés par des maisons mitoyennes, datant du début du XX<sup>ème</sup> siècle. Ces maisons, dont le gabarit varie entre R+1+T et R+3+T, s'implantent à l'alignement et forment des îlots en ordre fermé. Elles présentent des styles variés (néoclassique, éclectique,...), leurs façades étant en brique, en pierre ou en enduit;
- Plusieurs constructions datant des années 60' et 70' s'insèrent dans le tissu des maisons traditionnelles, ces immeubles, occupés par des bureaux et des logements, s'implantent en mitoyenneté par rapport aux maisons et leurs dimensions sont nettement supérieures à celles-ci, en termes de gabarit, en terme de largeur de façade et de profondeur. Leurs façades sont en béton ou revêtues partiellement de pierre et présentent un style fonctionnaliste;

- L'îlot concerné par la parcelle faisant l'objet de la demande accueille notamment un bâtiment de typologie différente, à savoir une construction de gabarit rez-de-chaussée du côté de la rue Vanderkindere (au n°121) et de gabarit R+2 du côté de la rue des Carmélites. Il est occupé par un supermarché, ainsi que par des bureaux;
- L'immeuble voisin de droite, sis aux numéros 263/265/267 de l'avenue Brugmann présente un gabarit R+8 (toiture plate avec les deux derniers étages partiellement en retrait). Ce gabarit peut être considéré comme anormalement haut, eu égard au gabarit existant des constructions avoisinantes immédiates. Il s'agissait initialement d'un bâtiment de bureaux transformé (en 2005) en un bâtiment résidentiel pour les étages 2 à 8 (PU n°16-36990-2005) et présentant actuellement un rez-de-chaussée commercial ainsi que des locaux destinés à de l'équipement (clinique capillaire, cabinet médical, etc,...) et des bureaux au 1<sup>er</sup> étage. Le pignon de cet immeuble mitoyen, habillé d'un bardage en ardoises artificielles de type Eternit peu esthétique, dépasse largement le bien sis au n°271 présentant quant à lui un gabarit R+2+T;
- L'immeuble de gauche, du côté de l'angle formé par la parcelle, situé rue des Carmélites au numéro 182, est une maison de rapport bruxelloise construite suite à un permis d'urbanisme (PU n° 16-4511-1929) délivré en 1929, qui a ensuite subi des transformations. Cet immeuble présente notamment des caves en sous-sol, un garage au rez-de-chaussée et développe un gabarit R+4+Toiture à versants. Le bien présente un imposant pignon en attente vers la parcelle concernée par l'objet de la présente demande;
- La parcelle d'angle sur laquelle porte la demande donnant d'une part le long de l'avenue Brugmann (sur ± 27,60 mètres) et d'autre part sur la rue des Carmélites (sur ± 18,30 mètres) est cadastrée Section B, n°276 V 57 pour une contenance d'après extrait récent de 8 a 17 ca et est située à 100 mètres de la Place Léon Vanderkindere;
- **En matière de repérage planologique et règlementaire** : le bien existant est :
  - situé en zone mixte;
  - situé en ZICHEE (zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement);
  - sis le long d'un espace structurant (pour l'angle de la parcelle située le long de l'avenue Brugmann uniquement);
  - situé en bordure de liseré de noyau commercial (pour l'angle de la parcelle située le long de l'avenue Brugmann uniquement);
  - situé en zone de publicité de type RESTREINT pour les 2 angles de la parcelle;
  - situé en zone d'accessibilité de type B;
  - repris à l'inventaire légal au sens de l'article 207 §1 du CoBAT depuis le 19 août 2024;
  - n'est pas repris dans le périmètre d'un PPAS ni d'un permis de lotir;
- **En matière d'historique des demandes de permis d'urbanisme** : l'immeuble existant sis sur la parcelle au n°271 de l'Avenue Brugmann est un ancien hôtel de maître. Celui-ci a fait l'objet de différentes demandes de permis successives, listées comme suit :
  - la construction initiale date d'avant 1912 (probablement vers 1905-1910) mais les plans d'archives ne sont pas disponibles;
  - PU n° 16-8401-1912, délivré le 3 octobre 1912 : agrandissement côté rue, au rez-de-chaussée, aux 1<sup>er</sup> et au 2<sup>ème</sup> étages (en aplomb du porche existant en façade avant coté avenue Brugmann);
  - PU n° 16-4595-1929, délivré le 15 avril 1929 : transformations et agrandissement côté jardin au 2<sup>ème</sup> étage, prolongation de l'escalier au droit du 3<sup>ème</sup> étage (étage technique) et création d'une loggia en façade latérale au rez-de-chaussée;
  - PU n° 16-12.788-1946, délivré le 25 mars 1946 : diverses transformations en façade arrière au rez-de-chaussée (petite extension côté jardin) et au 1<sup>er</sup> étage et divers aménagements intérieurs;
  - PU n° 16-17.748-1954, délivré le 21 septembre 1954 : transformations diverses (demandeur : Banque de la Société Générale de Belgique) et installation d'une banque au sein de l'immeuble comprenant au sous-sol, une salle des coffres et divers locaux techniques, au rez-de-chaussée, une loge de concierge, une salle des guichets et des bureaux, au 1<sup>er</sup> étage, un logement, pas de plan disponible pour le 2<sup>ème</sup> étage;
  - PU n°16-20.605-1959, délivré le 9 avril 1959 : extension du sous-sol (salle des coffres), création d'une grande terrasse en façade arrière au rez-de-chaussée (en aplomb de l'extension du sous-sol) et démolition/reconstruction du mur de clôture (demandeur : Banque de la Société Générale de Belgique);
  - PU n° 16-27.820-1976, délivré le 18 mai 1976 : transformations extérieures (transformer la clôture à rue et aménagement d'une aire de parking pour 3 emplacements extérieurs) (demandeur : Banque de la Société Générale de Belgique);

- PU n° 16-29.308-1984, délivré le 7 août 1984 : extension de l'immeuble au niveau du rez-de-chaussée en façade arrière, au droit de la terrasse existante (octroyée par le PU n°16-20.605-1959) (demandeur : Banque de la Société Générale de Belgique);
- PU n°16/PFD/1836594 (dossier régional) : la demande de permis d'urbanisme instruite par le Fonctionnaire Délégué, a été refusée le 3 novembre 2022 (transformer et agrandir un hôtel de maître (ancienne banque désaffectée) en un ensemble mixte de logements individuels et collectifs sur rez-de-chaussée commercial;
- **En matière d'analyse du bâti existant :** le site du projet (avenue Brugmann n° 271) est occupé par un hôtel particulier implanté en mitoyenneté par rapport à l'immeuble voisin (sis aux n° 263-265-267). Le corps principal du bâtiment est formé par deux volumes : celui plus au nord s'implante à l'alignement du front de façade de l'immeuble voisin et celui plus au sud s'implante en retrait de 3 mètres par rapport à cet alignement. Malgré leur construction à des dates différentes, les deux volumes présentent un traitement architectural homogène. Les façades sont en pierre, et présentent un style éclectique (avec des éléments d'inspiration Beaux-Arts). La façade principale (donnant vers l'avenue Brugmann) présente quatre travées de baies et trois niveaux (R+2) pour le volume en retrait. Le volume à l'alignement, pour sa part, présente une grande porte d'entrée cintrée et une baie (similaire à celles du volume en retrait) au rez-de-chaussée, une loggia au 1<sup>er</sup> étage (avec une balustrade en pierre) et un balcon au 2<sup>ème</sup> étage (avec un garde-corps métallique). Le volume est couronné par un dôme de plan carré, en ardoise. La façade latérale du bâtiment (donnant vers la rue des Carmélites) est en enduit, le dernier étage faisant partie d'une toiture mansardée en ardoise, le rez-de-chaussée incluant une loggia. À l'arrière de la parcelle, un volume mitoyen d'un niveau de hauteur jouxte la façade arrière du corps principal du bâtiment. Le volume présente une toiture plate, des façades en enduit avec des baies présentant des encadrements en pierre bleue sur sa façade latérale et une loggia vitrée sur sa façade arrière;
- **En matière d'affectation :** le bien existant (actuellement inoccupé) est un commerce (de services) en situation de droit. Le dernier permis d'urbanisme délivré à cette adresse le 7 août 1984 (soit il y a plus de 40 ans), visant l'extension au rez-de-chaussée de l'immeuble, a été autorisé à condition de réhabiliter les 2 étages existants à l'habitation. Les derniers plans disponibles dans le dossier (mais non cachetés) sont le plan n°10 indice C du 25/10/1985 pour le rez-de-chaussée et le plan n°11 indice D du 18/10/1985 pour le sous-sol, le 1<sup>er</sup> étage (présentant un logement) et le 2<sup>ème</sup> étage; Depuis lors (1983 - dernière affectation en tant que logement unifamilial) et jusqu'en 2022, aucun logement n'a été identifié à cette adresse au niveau des inscriptions au service de la Population. Il s'avère qu'avant 1992, les modifications de destination n'étaient pas soumises à demande de permis d'urbanisme préalable (sous certaines conditions); Les derniers renseignements urbanistiques fournis en date du 13/11/2023 par l'Administration pour le bien concerné confirment qu'en ce qui concerne l'affectation, le commerce constitue la dernière affectation licite du bien;
- **En matière de superficie :** il en ressort que l'ensemble des niveaux du bien concerné, affecté au commerce (de services) se détaillent comme suit, en situation de droit, en terme de superficie :
  - sous-sol : ± 430 m<sup>2</sup>;
  - rez-de-chaussée : ± 543 m<sup>2</sup>;
  - 1er étage : ± 272 m<sup>2</sup>;
  - 2ème étage : ± 263 m<sup>2</sup>;
  - 3ème étage (étage technique) : ± 55 m<sup>2</sup> (non repris dans le tableau au cadre VII de l'annexe I ni dans le total ci-dessous);

> Soit un total hors-sol de 1.078 m<sup>2</sup> (affectation = commerce (de services)) à savoir (543 m<sup>2</sup> + 272 m<sup>2</sup> + 263 m<sup>2</sup>);

> Soit un total sous-sol compris de 1.508 m<sup>2</sup> à savoir (430 m<sup>2</sup> + 543 m<sup>2</sup> + 272 m<sup>2</sup> + 263 m<sup>2</sup>);
- **En matière d'aménagement des abords :** les abords du bâtiment sont majoritairement minéralisés et sont occupés par des emplacements de parking. Ils sont aménagés avec des dalles en béton et des pavés en pierre. Les seuls espaces non-minéralisés sont : l'angle de l'avenue Brugmann et la rue des Carmélites, occupé par un parterre végétalisé avec des haies et 2 arbres, de petits parterres verdurisés sur l'espace en retrait sur l'avenue Brugmann ainsi que la partie arrière de la parcelle, occupée par un petit jardinet. Différents permis d'urbanisme ont visé la modification des abords et ont autorisé la transformation de la clôture à rue ainsi que divers aménagements sur la parcelle;



- **En matière de stationnement :** le permis d'urbanisme PU n° 16-27.820-1976, délivré le 18 mai 1976, a permis l'aménagement d'une aire de parking extérieur, côté rue des Carmélites. La situation de fait présente actuellement 3 emplacements de stationnement non couverts sur la parcelle (selon les informations mentionnées au cadre VIII de l'annexe I) et conformément aux indications mentionnées sur les plans de la situation de droit du PU n° 16-27.820-1976 (emplacements n° 1 à 3);
- **En matière de patrimoine :** pour les besoins antérieurs d'exploitation de la banque (installée au sein du bien depuis 1954), le rez-de-chaussée de l'immeuble, repris à l'inventaire, a été profondément transformé mais le 1<sup>er</sup> étage a conservé une partie de ses décors d'origine présentant une importante hauteur sous plafond. Les éléments maintenus ont été répertoriés dans un relevé patrimonial intérieur exhaustif accompagné d'un reportage photographique avec plan de repérage, joints à la présente demande de permis d'urbanisme;
- **En matière de matériaux :** les menuiseries existantes en bois ont été remplacées au cours du temps, notamment au droit de la façade avant de l'immeuble Brugmann. La porte d'entrée d'origine, ornée de ferronneries, a également été remplacée par un ensemble vitré avec profilés en aluminium, très peu qualitatif et en rupture avec les qualités architecturales et patrimoniales du bien repris à l'inventaire;

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

- La rénovation de l'hôtel particulier qui accueillait une agence bancaire (actuellement inoccupée), le long de l'avenue Brugmann, désigné comme « bâtiment Brugmann » en y maintenant une affectation de commerce de service (agence bancaire) dédié à la clientèle « Belfius Private »;
- La construction d'un nouveau bâtiment, le long de la rue des Carmélites, désigné comme « bâtiment Carmélites » comprenant une affectation de commerce de service (agence bancaire) au rez-de-chaussée, dédié à la clientèle « Belfius Universal » ainsi que des bureaux aux étages avec entrée distincte;

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

- **En matière de programme projeté :**  
**Bâtiment Brugmann :**
  - l'hôtel particulier conservera sa fonction de commerce de services, en tant qu'agence bancaire (actuellement inexploitée), qui accueillera les clients du « Private banking » avec accès depuis l'avenue Brugmann;**Bâtiment Carmélites :**
  - le nouveau bâtiment aura une fonction de commerce de services au rez-de-chaussée en tant qu'agence bancaire qui accueillera les clients « Universal » avec accès depuis la rue des Carmélites et une affectation de bureaux pouvant fonctionner indépendamment (non accessoires au commerce) au 1<sup>er</sup>, au 2<sup>ème</sup> et au 3<sup>ème</sup> étages, disposant de leur entrée séparée et distincte au rez-de-chaussée depuis la rue des Carmélites également;
- **En matière de situation projetée :**  
**Les plans de la situation projetée présentent un aménagement détaillé comme suit :**  
**Bâtiment Brugmann et Bâtiment Carmélites (sous-sol « commun ») :**
  - monte-voitures (accessible depuis la rue des Carmélites) desservant le parking (d'une surface nette de ± 270 m<sup>2</sup>) présentant 7 emplacements de stationnement (comprenant 2 emplacements PMR ainsi que 2 emplacements avec possibilité de recharge pour véhicules électriques), un local technique, une fosse ascenseur, l'accès à un sas (situé au niveau - 1.85) (équipé d'une plateforme PMR depuis la zone parking située au niveau - 2.42) desservant un escalier menant au rez-de-chaussée, un local (d'une surface de ± 105 m<sup>2</sup>) dédié à la gestion des eaux de pluie (contenant 4 citernes souples de 6.000 litres chacune), un hall distribuant un ascenseur, un local entretien et une zone de circulation donnant accès à un second escalier vers le rez-de-chaussée, divers locaux techniques, compteurs et entretien accessibles au moyen d'un 3<sup>ème</sup> escalier;**Bâtiment Brugmann et Bâtiment Carmélites (socle « commun » au rez-de-chaussée) :**  
**Bâtiment Brugmann (RDC situé au niveau + 0.97) :**
  - accès à l'immeuble « Belfius Private » depuis l'avenue Brugmann via un porche couvert et clos (équipé d'un accès à une plateforme PMR) donnant ensuite accès à un sas d'entrée, vestiaire, sanitaires, zone d'accueil et zone d'attente, différents couloirs, escaliers, hall escalier et ascenseur, local poubelles, kitchenette, local « one-to-few », salle des coffres et couloir menant vers la partie arrière de l'immeuble et donnant accès d'une part à droite à un espace « bench » vitré (pouvant accueillir 10 personnes) avec vue sur le jardin d'agrément situé à l'arrière de la parcelle et d'autre part donnant accès à gauche à la zone « Belfius Universal » (lié au bâtiment Carmélites) ainsi qu'à un escalier (menant au sous-sol);

Bâtiment Carmélites (RDC situé au niveau + 0.38, soit 59 centimètres plus bas que le bâtiment Brugmann):

- accès n°1 à l'immeuble « Bâtiment Carmélites » (vers le commerce « Belfius Universal » situé au rez-de-chaussée) depuis la rue des Carmélites via la zone « self-service » donnant accès aux automates et ensuite à la zone d'accueil de l'agence Universal avec coffee corner, 3 bureaux pouvant chacun accueillir 3 personnes, un local (guichets) et un sas permettant l'accès à l'arrière des automates du self-service et à un autre petit local non identifié. Une porte intérieure permet l'accès à la zone dédiée à l'affectation « bureaux » (d'une surface brute annoncée de 67,47 m<sup>2</sup> en plan pour cette affectation au niveau du rez-de-chaussée) menant à ceux-ci situés aux étages;
- accès distinct n°2 à l'immeuble « Bâtiment Carmélites » (vers les bureaux situés aux 1<sup>er</sup>, 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étages) depuis la rue des Carmélites via une entrée séparée située entre l'accès au parking et l'immeuble mitoyen existant situé au n°182 de la rue des Carmélites. Cet accès aux bureaux (sas d'entrée) distribue, au niveau du rez-de-chaussée, un couloir donnant accès aux sanitaires et dessert l'ascenseur et la cage d'escalier menant aux étages supérieurs dédiés aux bureaux également;
- accès (uniquement réservé aux voitures) au parking en sous-sol situé sous le bâtiment Carmélites depuis la rue des Carmélites au moyen d'un monte-voitures (parking cependant dédié et a priori réservé aux clients de la partie «Belfius Private» de l'immeuble Brugmann selon les indications reprises dans la note explicative jointe au dossier);

**Bâtiment Brugmann - 1<sup>er</sup> étage :**

- hall escalier (donnant accès à la cage d'escalier, à un local rangement et à l'ascenseur) menant à un couloir distribuant un local technique, des sanitaires, un local rangement (11,61 m<sup>2</sup>), un premier espace de « réception » (33,25 m<sup>2</sup>) et un second espace de « réception » (52 m<sup>2</sup> pouvant accueillir 28 places assises) situés en façade avant, un couloir menant à une cuisine/traiteur (7,44 m<sup>2</sup>), à un bureau/salon (37,5 m<sup>2</sup>) et à un autre couloir donnant accès en façade arrière à une terrasse « Events » (34,65 m<sup>2</sup>) située au droit de la toiture plate couvrant le rez-de-chaussée;

**Bâtiment Carmélites - 1er étage :**

- palier/couloir (donnant accès à la cage d'escalier et à l'ascenseur) distribuant 4 bureaux pouvant accueillir 3 personnes et un bureau pouvant accueillir 5 personnes;

**Bâtiment Brugmann - 2<sup>ème</sup> étage :**

- hall escalier (donnant accès à la cage d'escalier, à un local rangement et à l'ascenseur) menant à un couloir distribuant un local permettant l'accès à la toiture, des sanitaires, une salle de réunion (43,66 m<sup>2</sup>) pouvant accueillir 14 personnes, 2 salles de réunion (25,43 m<sup>2</sup> et 24,52 m<sup>2</sup>) pouvant chacune accueillir 5 personnes, 2 salles de réunion (15,77 m<sup>2</sup> et 20,60 m<sup>2</sup>) pouvant chacune accueillir 3 personnes, un local HVAC et un local technique bancaire;

**Bâtiment Carmélites - 2<sup>ème</sup> étage (configuration identique à celle du 1er étage) :**

- palier/couloir (donnant accès à la cage d'escalier et à l'ascenseur) distribuant 4 bureaux pouvant accueillir 3 personnes et un bureau pouvant accueillir 5 personnes;

**Bâtiment Carmélites - 3<sup>ème</sup> étage :**

- palier/couloir (donnant accès à la cage d'escalier et à l'ascenseur) distribuant une salle de réunion (40,74 m<sup>2</sup>) pouvant accueillir 16 personnes et disposant d'une terrasse de 11,78 m<sup>2</sup> en façade avant et une kitchenette (10,32 m<sup>2</sup>);

**Bâtiment Brugmann - toiture :**

- accès à la toiture et à l'espace technique (VRF et groupe de ventilation);

**Bâtiment Carmélites - toiture :**

- cabanon couvrant l'ascenseur et donnant accès à la toiture plate (VRF et groupe de ventilation);

○ **En matière de gabarit et de volumétrie projetés :**

Bâtiment Brugmann : l'immeuble est ramené à sa volumétrie d'origine par la suppression de diverses extensions (essentiellement en façade arrière au rez-de-chaussée) et son gabarit initial est maintenu et inchangé (à savoir R+2+Toiture à versants);

Bâtiment Carmélites : l'immeuble neuf présente un gabarit R+3 avec toiture plate. Un cabanon technique se situe au sommet de l'immeuble (en aplomb de l'ascenseur et de la cage d'escalier) et permet un accès à la toiture plate (verte) pour son entretien;

○ **En matière de superficie projetée :**

Bâtiment Brugmann et Bâtiment Carmélites (sous-sol « commun ») :

- au sous-sol : 564,56 m<sup>2</sup> (310,74 m<sup>2</sup> parking et 253,82 m<sup>2</sup> pour les caves et les locaux techniques) communs;

Bâtiment Brugmann et Bâtiment Carmélites (socle « commun » au rez-de-chaussée) :

- au rez-de-chaussée : 530,66 m<sup>2</sup> dont 190,30 m<sup>2</sup> (bâtiment Brugmann) et 340,47 m<sup>2</sup> (bâtiment Carmélites);

Bâtiment Brugmann :

- au 1<sup>er</sup> étage : 265,91 m<sup>2</sup> (agence bancaire Private);
- au 2<sup>ème</sup> étage : 263,05 m<sup>2</sup> (agence bancaire Private);
- toiture : 62 m<sup>2</sup> (accès technique - agence bancaire Private) (non repris dans le tableau au cadre VII de l'annexe I ni dans le total ci-dessous);

> Soit un total hors-sol (« bâtiment Brugmann ») de 719 m<sup>2</sup> (= 190,30 m<sup>2</sup> + 265,91 m<sup>2</sup> + 263,05 m<sup>2</sup>);

Bâtiment Carmélites :

- au 1<sup>er</sup> étage : 103,39 m<sup>2</sup> (bureaux);
- au 2<sup>ème</sup> étage : 103,39 m<sup>2</sup> (bureaux);
- au 3<sup>ème</sup> étage : 86,83 m<sup>2</sup> (bureaux);
- toiture : 24,44 m<sup>2</sup> (accès technique – agence bancaire Universal / bureaux) (non repris dans le tableau au cadre VII de l'annexe I ni dans le total ci-dessous);

> Soit un total hors-sol (« bâtiment Carmélites ») de 633 m<sup>2</sup> (= 340,47 m<sup>2</sup> + 103,39 m<sup>2</sup> + 103,39 m<sup>2</sup> + 86,83 m<sup>2</sup>);

Bâtiment Brugmann et Carmélites :

> Soit un total cumulé hors-sol (« bâtiment Brugmann » et « bâtiment Carmélites ») de 1.352 m<sup>2</sup> (à savoir 719 m<sup>2</sup> + 633 m<sup>2</sup>);

> Soit un total cumulé sous-sol compris (« bâtiment Brugmann » et « bâtiment Carmélites ») de 1.918 m<sup>2</sup>;

○ **En matière d'affectations (partie hors sol) projetées :**

**Commerce (de services) :**

Bâtiment Brugmann :

- au rez-de-chaussée : 190,30 m<sup>2</sup> (agence bancaire Private);
- au 1<sup>er</sup> étage : 265,91 m<sup>2</sup> (agence bancaire Private);
- au 2<sup>ème</sup> étage : 263,05 m<sup>2</sup> (agence bancaire Private);

> Soit un total hors-sol (« bâtiment Brugmann ») avec affectation commerce (de services) de 719 m<sup>2</sup>;

Bâtiment Carmélites :

- au rez-de-chaussée : 273 m<sup>2</sup> (agence bancaire Universal), répartis comme suit 249,25 m<sup>2</sup> commerce + 23,64 m<sup>2</sup> accès parking commerce;

Bâtiment Brugmann et Carmélites :

> Soit un total hors-sol (« bâtiment Brugmann » - agence bancaire Private et « bâtiment Carmélites » - agence bancaire Universal) avec affectation « commerce » projetée de 992 m<sup>2</sup>;

**Bureau :**

Bâtiment Brugmann :

- pas d'affectation bureau;

Bâtiment Carmélites :

- au rez-de-chaussée : 67,47 m<sup>2</sup> (circulation et zone d'accès aux bureaux situés aux étages);
- au 1<sup>er</sup> étage : 103,39 m<sup>2</sup> (bureaux);
- au 2<sup>ème</sup> étage : 103,39 m<sup>2</sup> (bureaux);
- au 3<sup>ème</sup> étage : 86,83 m<sup>2</sup> (bureaux);

> Soit un total hors-sol (« bâtiment Carmélites ») avec affectation bureaux de 360 m<sup>2</sup>;

Bâtiment Brugmann et Carmélites :

> Soit un total hors-sol (« bâtiment Carmélites » uniquement) avec affectation « bureau » projetée de 360 m<sup>2</sup>;

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

○ **En matière d'analyse de la demande eu égard à la zone mixte, prescriptions particulières relatives aux zones de mixité (3. Zones mixtes) : point 3.2, point 3.3 et point 3.5 du PRAS :**

- **Considérant les prescriptions particulières du PRAS, point 3.2 qui prescrit (en zones mixtes) « Ces zones peuvent aussi être affectées aux équipements d'intérêt collectif ou de service public, aux bureaux et aux activités productives. La superficie de plancher de l'ensemble de ces fonctions ne dépasse pas, par immeuble, 1.000 m<sup>2</sup> dans lesquels les bureaux et les activités productives ne peuvent dépasser 500 m<sup>2</sup>. L'augmentation des superficies de plancher des activités productives peut être autorisée jusqu'à 1.500 m<sup>2</sup> et celles de bureaux jusqu'à 1.000 m<sup>2</sup> par immeuble aux conditions suivantes :**

1° l'augmentation des superficies est dûment motivée par des raisons sociales ou économiques;  
2° les conditions locales permettent cette augmentation sans porter atteinte à la fonction principale de la zone;

3° les actes et travaux ont été soumis aux mesures particulières de publicité.»;

**Concernant spécifiquement l'analyse du « Bâtiment Carmélites » :**

- Le bien projeté rue des Carmélites (« bâtiment Carmélites ») propose une surface totale (hors sol) de 360 m<sup>2</sup> dont l'affectation est dédiée aux bureaux et qui se répartit comme suit, au rez-de-chaussée : 67,47 m<sup>2</sup> (circulation et zone d'accès aux bureaux situés aux étages), au 1<sup>er</sup> étage : 103,39 m<sup>2</sup>, au 2<sup>ème</sup> étage : 103,39 m<sup>2</sup>, au 3<sup>ème</sup> étage : 86,83 m<sup>2</sup>;
- Cette valeur totale (à savoir 360 m<sup>2</sup>) se situe bien en-deçà des 500 m<sup>2</sup> et l'affectation projetée de bureaux rencontre donc bien les objectifs du PRAS sur ce point;
- Les bureaux prévus aux 1er, 2ème et 3ème étages disposent de leur entrée séparée à rue et distincte de l'entrée du commerce (agence Private) située à rue également (côté rue des Carmélites). L'affectation « bureau » est différenciée de l'affectation « commerciale », il ne s'agit pas de bureaux à considérer comme « accessoires » au commerce au sens du PRAS car ceux-ci peuvent fonctionner de manière tout-à-fait indépendante, leur configuration et l'architecture proposée le permettant. Cependant, il y aurait lieu, au niveau du rez-de-chaussée, de séparer physiquement la zone « bureaux » de la zone « commerce » au moyen d'une cloison;
- **Considérant les prescriptions particulières du PRAS, point 3.3 qui prescrit (en zones mixtes) « En dehors des liserés de noyaux commerciaux, les rez-de-chaussée des immeubles peuvent être affectés aux commerces, ainsi qu'aux commerces de gros. Le premier étage peut également être affecté au commerce et au commerce de gros lorsque les conditions locales le permettent et après que les actes et travaux auront été soumis aux mesures particulières de publicité. La superficie de plancher affectée aux commerces, autres que les grands commerces spécialisés, ne peut dépasser, par projet et par immeuble, 200 m<sup>2</sup> et celle affectée aux commerces de gros ne peut dépasser, par projet et par immeuble, 500 m<sup>2</sup>. Cette superficie peut être portée à 1.000 m<sup>2</sup> pour les commerces et à 1.500 m<sup>2</sup> pour les commerces de gros, par projet et par immeuble, aux conditions suivantes :**

1° l'augmentation des superficies est dûment motivée par des raisons sociales ou économiques;

2° les conditions locales permettent cette augmentation sans porter atteinte à la fonction principale de la zone;

3° les actes et travaux ont été soumis aux mesures particulières de publicité. »;

**Concernant spécifiquement l'analyse du « Bâtiment Carmélites » :**

- Le bien projeté rue des Carmélites (« bâtiment Carmélites ») situé en dehors du liseré de noyau commercial) propose une surface totale (hors sol) de 273 m<sup>2</sup> dont l'affectation est dédiée au commerce (de services) et qui se répartit comme suit, au rez-de-chaussée : 249,25 m<sup>2</sup> commerce + 23,64 accès parking commerce;
- Tenant compte de la surface située au sous-sol, à savoir 311 m<sup>2</sup> (espace de stationnement), le total de la surface dédiée au commerce pour cet immeuble est donc de 584 m<sup>2</sup> (incluant les parkings mais dédiés à l'agence Private);
- Les valeurs projetées, hors sol (273 m<sup>2</sup>) et sous-sol inclus (584 m<sup>2</sup> - incluant les parkings dédiés à l'agence Private) sont supérieures aux 200 m<sup>2</sup> prescrits mais bien inférieures à la valeur qui peut être portée à 1.000 m<sup>2</sup> à certaines conditions;
- Ces conditions sont remplies en ce que :
  - 1° l'augmentation des superficies est dûment motivée par des raisons sociales ou économiques : l'ajout de 73 m<sup>2</sup> par rapport au 200 m<sup>2</sup> autorisé (sans condition) est lié au développement de l'affectation proposée et préexistante sur la parcelle (commerce (de services)) à savoir une agence bancaire (Belfius Universal);
  - 2° les conditions locales permettent cette augmentation sans porter atteinte à la fonction principale de la zone : l'ajout de 73 m<sup>2</sup> par rapport au 200 m<sup>2</sup> autorisé (sans condition) ne porte pas atteinte à la fonction principale de la zone (logement);
  - 3° les actes et travaux ont été soumis aux mesures particulières de publicité : en ce que les actes et travaux ont été soumis aux mesures particulières de publicité dans le cadre de la présente instruction de la demande de permis d'urbanisme;
- Pour rappel, la définition de la superficie de plancher mentionnée dans le glossaire du PRAS est la suivante : « Totalité des planchers mis à couvert et offrant une hauteur libre d'au moins 2,20 m dans tous les locaux, à l'exclusion des locaux situés sous le niveau du sol qui sont affectés au parcage, aux caves, aux équipements techniques et aux dépôts. Les dimensions des planchers sont mesurées au

*nu extérieur des murs des façades, les planchers étant supposés continus, sans tenir compte de leur interruption par les cloisons et murs intérieurs, par les gaines, cages d'escaliers et d'ascenseurs. ».*

- Dès lors, le dépassement du seuil qui a engendré l'application des conditions de l'article 3.3. (pour les superficies situées entre 200 m<sup>2</sup> et 1.000 m<sup>2</sup>) et notamment la tenue des mesures particulières de publicité est de l'ordre de 73 m<sup>2</sup> (273 m<sup>2</sup> - 200 m<sup>2</sup>) en tenant compte des surfaces hors sol;
- Cette valeur (dépassement du seuil) est de 384 m<sup>2</sup> (584 m<sup>2</sup> - 200 m<sup>2</sup>) en tenant compte des surfaces sous-sol compris mais selon la définition de la superficie de plancher mentionnée dans le glossaire du PRAS, il n'y a pas lieu d'inclure les valeurs liées au sous-sol dans le calcul des superficies plancher. Cette valeur est donc donnée à titre indicative;

**Considérant les prescriptions particulières du PRAS, point 3.5 qui prescrit (en zones mixtes)**

*« Conditions générales pour toutes les affectations visées aux prescriptions 3.1 à 3.4 :*

- 1° les caractéristiques urbanistiques des constructions et des installations s'accordent avec celles du cadre urbain environnant; leurs modifications sont soumises aux mesures particulières de publicité,*
- 2° la nature des activités est compatible avec l'habitation,*
- 3° la continuité du logement est assurée. »;*

**Concernant l'analyse du « Bâtiment Carmélites » et du « Bâtiment Brugmann » :**

- Concernant le point 1° : les caractéristiques urbanistiques du projet global s'accordent avec celles du cadre environnant tant en terme de volumétrie, de densité, de gabarits proposés que de respect du caractère patrimonial;
  - Concernant le point 2° : le projet n'est pas de nature à être incompatible avec la fonction d'habitation présente aux abords du site en ce que l'affectation de droit du bien est déjà une agence bancaire actuellement et n'a pas démontré jusqu'à présent une quelconque incompatibilité sur ce point. Les quelques locaux, ayant une vocation de fonction de « réception », prévus au niveau du 1<sup>er</sup> étage au sein de l'immeuble Brugmann sont tout-à-fait « mineurs/accessoires », la fonction principale étant bien la fonction « commerciale » (commerce de services);
  - Concernant le point 3° : lorsqu'on se réfère au glossaire du PRAS, il est dit, concernant la continuité du logement, qu'il s'agit d'une situation où le maintien de la fonction de logement est garanti, par face d'îlot ou par liseré de noyau commercial lorsque ce liseré marque tout ou partie de la face de l'îlot, par une présence significative de logements et est assuré compte tenu de la nature et de l'implantation des activités concurrentes qui y sont établies. Ici, la fonction de logement est assurée sur la face de l'îlot concernée par la présence de l'affectation commerciale (banque), tant du côté de l'avenue Brugmann que du côté de la rue des Carmélites, puisqu'il n'y a pratiquement que des logements dans la rue des Carmélites ainsi qu'au droit de cette portion de l'avenue Brugmann. Il n'y a donc pas lieu d'imposer une fonction « logement » au sein du projet envisagé sur la parcelle concernée par l'objet de la présente demande;
- **En matière d'analyse de la demande eu égard à la zone de liseré commercial, prescriptions relatives au point 22 du PRAS :**

- Considérant les prescriptions spécifiques du PRAS, point 22 qui prescrit *« En zone de liseré de noyau commercial (ou dans les galeries marquées d'un " G " sur la carte des affectations), les rez-de-chaussée des immeubles sont affectés par priorité aux commerces. L'affectation des étages au commerce ne peut être autorisée que lorsque les conditions locales le permettent et après que les actes et travaux auront été soumis aux mesures particulières de publicité. La superficie de plancher affectée au commerce est limitée, par projet et par immeuble, à 1.000 m<sup>2</sup>. L'augmentation de cette superficie jusqu'à 2.500 m<sup>2</sup> ne peut être autorisée que lorsque les conditions locales le permettent et après que les actes et travaux auront été soumis aux mesures particulières de publicité. La continuité du logement doit être assurée dans les liserés de noyau commercial en zones d'habitat et en zone mixte »;*

**Concernant spécifiquement l'analyse du « Bâtiment Brugmann » :**

- En situation existante, le bien (« bâtiment Brugmann ») est situé en bordure de liseré commercial. Sur base de la situation de droit, la surface (hors sol) existante dédiée à l'affectation commerciale pour cet immeuble est de 1.078 m<sup>2</sup>, celle-ci est de 1.508 m<sup>2</sup> en considérant également les sous-sols. Ces valeurs sont donc supérieures à 1.000 m<sup>2</sup> mais bien inférieure à 2.500 m<sup>2</sup>. Cependant, l'entrée en vigueur du PRAS datant de 2001 et étant postérieure à la date de la délivrance du permis d'urbanisme (1984), ceci ne remet pas en cause les superficies existantes de droit dédiées à l'affectation commerciale (préexistante pour l'ensemble des niveaux situés au sous-sol, rez-de-chaussée, 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages);

- En situation projetée, le bien (« bâtiment Brugmann ») propose une surface totale hors-sol de 719 m<sup>2</sup> dédiée à l'affectation commerciale et une surface totale, sous-sol compris, de 974 m<sup>2</sup> dédiée à l'affectation commerciale. Ces valeurs se situent toutes 2 en-deçà des 1.000 m<sup>2</sup> (autorisés par projet et par immeuble) et l'affectation commerciale projetée rencontre donc bien les objectifs du PRAS sur ce point;

**Concernant l'analyse du « Bâtiment Carmélites » et du « Bâtiment Brugmann » :**

- En situation projetée, et en considérant cette fois-ci l'entièreté de la parcelle (et non pas uniquement l'immeuble sis en bordure du liseré commercial), qui présente 2 immeubles (« bâtiment Brugmann » et « bâtiment Carmélites »), proposant une surface totale cumulée hors-sol de 992 m<sup>2</sup> dédiée à l'affectation commerciale et une surface totale, sous-sol compris, de 1.557 m<sup>2</sup> dédiée à l'affectation commerciale :
  - Si l'on considère la valeur hors sol (992 m<sup>2</sup>) qui se situe en-deçà des 1.000 m<sup>2</sup> (autorisés par projet et par immeuble), l'affectation commerciale projetée rencontre donc bien les objectifs du PRAS sur ce point;
  - Si l'on considère la valeur (plus défavorable donc) sous-sol comprise (1.557 m<sup>2</sup>), celle-ci se situe au-delà des 1.000 m<sup>2</sup> mais bien en-deçà des 2.500 m<sup>2</sup> autorisée (sous conditions) pour l'affectation commerciale;
  - Il y a lieu de rappeler qu'il faut analyser le projet en tenant compte des particularités des 2 bâtiments distincts pour lesquels des prescriptions différentes et spécifiques s'appliquent de part et d'autre des 2 rives de l'îlot. Il n'est pas cohérent d'appliquer à la fois les conditions les plus restrictives de la zone « en liseré de noyau commercial » et à la fois les conditions les plus restrictives de la zone « hors liseré de noyau commercial » lors de l'analyse du projet. Cependant, afin de lever tout doute, si l'on considère quand même la situation la plus défavorable à savoir, en tenant compte des 2 bâtiments et des valeurs sous-sol comprise (1.557 m<sup>2</sup>), il faut considérer le détail de la prescription visée précisant que « *L'augmentation de cette superficie jusqu'à 2.500 m<sup>2</sup> ne peut être autorisée que lorsque les conditions locales le permettent et après que les actes et travaux auront été soumis aux mesures particulières de publicité.* ». Ces conditions sont remplies en ce que : 1° les conditions locales le permettent et 2° les actes et travaux ont été soumis aux mesures particulières de publicité, en ce que les actes et travaux ont été soumis aux mesures particulières de publicité dans le cadre de la présente instruction de la demande de permis d'urbanisme;
  - Comme déjà évoqué ci-avant, selon la définition de la superficie de plancher mentionnée dans le glossaire du PRAS, il n'y a pas lieu d'inclure les valeurs liées au sous-sol dans le calcul des superficies plancher. Cette analyse complémentaire (incluant les valeurs du sous-sol) a donc été réalisée à titre purement indicatif;
- **En matière d'analyse de la demande eu égard à la prescription 0.6 du PRAS :**
- Considérant les prescriptions générales du PRAS point 0.6 qui prescrit « *Dans toutes les zones, les actes et travaux améliorent, en priorité, les qualités végétales, ensuite, minérales, esthétiques et paysagères des intérieurs d'îlots et y favorisent le maintien ou la création des surfaces de pleine terre. Les actes et travaux qui portent atteinte aux intérieurs d'îlots sont soumis aux mesures particulières de publicité.* »;
  - Les travaux proposés à savoir la rénovation de l'hôtel particulier qui accueillait une agence bancaire, le long de l'avenue Brugmann et la construction d'un nouveau bâtiment, le long de la rue des Carmélites, désigné comme « bâtiment Carmélites » ne sont pas des actes portant atteinte à l'intérieur d'îlot à proprement parler sachant que ces immeubles (à rénover et à construire) se développent à front de voirie;
  - De plus, et a contrario, le projet envisagé et présenté sur la parcelle améliore sensiblement l'intérieur d'îlot actuel par la démolition de l'imposante annexe existante se développant au rez-de-chaussée en façade arrière de l'immeuble existant (bâtiment Brugmann) et la restitution d'un jardin d'agrément améliorant ainsi et de manière importante les qualités esthétiques et paysagères de cet intérieur d'îlot;
  - Eu égard aux considérations qui précèdent, le motif point 0.6 du PRAS ne devait donc pas être visé en tant que motif de mesures particulières de publicité;

○ **En matière d'évaluation préalable des incidences : la demande telle qu'introduite n'est pas soumise à évaluation des incidences sous forme :**

- d'un rapport d'incidences, les actes et travaux projetés ne ressortant pas de la rubrique 31 de l'annexe B du CoBAT qui vise « 31) établissement commercial dont la superficie de plancher est comprise entre 1.250 m<sup>2</sup> et 5.000 m<sup>2</sup>, exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur » en ce que :
  - la superficie totale projetée de la demande relative à l'affectation « commerce » est de 992 m<sup>2</sup> hors sol (inférieure à 1.250 m<sup>2</sup>) (pour les 2 bâtiments comprenant l'agence bancaire Private « bâtiment Brugmann » et l'agence bancaire Universal « bâtiment Carmélites »);
  - en tenant également compte de la surface située en sous-sol, exception faite des espaces de stationnement (explicitement mentionné) non visés (totalisant 310,74 m<sup>2</sup> pour les parkings), la surface dédiée au commerce (sous-sol inclus) est donc de 1.247 m<sup>2</sup> (à savoir 992 m<sup>2</sup> en hors sol + 255 m<sup>2</sup> de caves et locaux techniques communs en sous-sol). Cette valeur totale cumulée étant également inférieure à la surface minimale impliquant la réalisation d'un rapport d'incidences, celui-ci n'a donc pas été sollicité;
  - selon la définition de la superficie de plancher mentionnée dans le glossaire du PRAS, il n'y pas lieu d'inclure les valeurs liées au sous-sol dans le calcul des superficies plancher. Cette analyse complémentaire (incluant les valeurs du sous-sol hors zones de stationnement) a donc été réalisée à titre purement indicatif;
- d'une étude d'incidences, les actes et travaux projetés ne ressortant d'aucune rubrique de l'annexe A du CoBAT et considérant qu'aucune circonstance exceptionnelle ne justifie non plus que la demande ne soit soumise à une étude d'incidences en application de l'article 175/21§1er du CoBAT;

○ **En matière de Règlement Régional d'Urbanisme - publicité / enseignes :**

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

Considérant que la demande est régie par les articles n°33 (Conditions générales), n°34 (Baies) et n°36 §1.2° (Enseigne ou publicité associée à l'enseigne parallèle à une façade ou à un pignon) du Titre VI du Règlement Régional d'Urbanisme au chapitre 5 (Enseignes et publicité associées à l'enseigne) et se conforme au RRU;

○ **En matière de Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) relatif à l'embellissement des noyaux commerciaux et aux enseignes publicitaires, approuvé par le Conseil communal le 26/05/2011 :**

Considérant que la demande est régie par les articles n°22 (Intégration et aspect) et n°24 (Dispositifs parallèles à la façade) du Titre III du Règlement Communal d'Urbanisme relatif aux enseignes commerciales et à la revalorisation des noyaux commerciaux, en son Titre III (Enseignes et publicité associées à l'enseigne) et se conforme au RCU;

○ **En matière de solde des bureaux et des activités de production de biens immatériels encore admissible par maille :**

Considérant que la maille concernée par l'objet de la demande est la maille UCC-10 (CASBAH) et considérant que les données sont toujours non accessibles à ce jour (<https://casba.urban.brussels>), ce point n'a donc pas pu être vérifié et la demande ne sera donc pas analysée à cet égard;

○ **En matière d'historique de demande précédente de permis d'urbanisme :**

La demande précédemment refusée le 3 novembre 2022 (PU n°16/PFD/1836594 (REGION)) pour cette parcelle visait la transformation et l'agrandissement d'un hôtel de maître (ancienne banque désaffectée) en un ensemble mixte de logements individuels et collectifs sur rez-de-chaussée commercial avec 2 niveaux de sous-sol (14 emplacements de parking). Les surfaces projetées totales étaient de 2.859 m<sup>2</sup> hors-sol réparties comme suit : 2.652 m<sup>2</sup> de logement et 207 m<sup>2</sup> de commerce (HORECA);

- Les principaux motifs du refus étaient notamment les suivants :
  - le projet ne s'accordait pas au cadre bâti et non bâti;
  - le projet ne rencontrait pas la notion de bon aménagement des lieux;
  - la densité était trop importante;

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

○ **En matière de superficie :**

- Pour rappel, la définition de la superficie de plancher mentionnée dans le glossaire du PRAS est la suivante : « La superficie de planchers est définie par la totalité des planchers mis à couvert et offrant une hauteur libre d'au moins de 2,20 m dans tous les locaux, à l'exclusion des locaux situés sous le niveau du sol qui sont affectés au parcage, aux caves, aux équipements techniques et aux dépôts. Les dimensions des planchers sont mesurées au nu extérieur des murs des façades, les planchers étant supposés continus, sans tenir compte de leur interruption par les cloisons et murs intérieurs, par les gaines, cages d'escaliers et d'ascenseurs »;

- Pour rappel, la situation de droit présente un total hors-sol brut de 1.078 m<sup>2</sup> de superficies plancher et un total sous-sol brut compris de 1.508 m<sup>2</sup> de superficies plancher pour l'immeuble Brugmann uniquement, les surfaces concernées étaient exclusivement destinées à une affectation de type « commerce » (de service);
  - La situation projetée présente un total hors-sol brut de 1.352 m<sup>2</sup> de superficies plancher et un total sous-sol brut compris de 1.918 m<sup>2</sup> de superficies plancher pour les 2 immeubles cumulés Brugmann et Carmélites dont :
    - pour la superficie hors-sol (1.352 m<sup>2</sup> = 992 m<sup>2</sup> + 360 m<sup>2</sup>) :
      - une affectation « commerciale » projetée de 992 m<sup>2</sup> dont 719 m<sup>2</sup> pour l'immeuble Brugmann et 273 m<sup>2</sup> pour l'immeuble Carmélites;
      - une affectation « bureau » projetée de 360 m<sup>2</sup> (immeuble Carmélites uniquement);
    - pour la superficie sous-sol compris (1.918 m<sup>2</sup> = 1.558 m<sup>2</sup> + 360 m<sup>2</sup>) :
      - une affectation « commerciale » projetée de 1.558 m<sup>2</sup> dont 974 m<sup>2</sup> pour l'immeuble Brugmann et 584 m<sup>2</sup> pour l'immeuble Carmélites;
      - une affectation « bureau » projetée de 360 m<sup>2</sup> (immeuble Carmélites uniquement);
  - La différence de superficies entre la situation de droit et la situation projetée est donc de :
    - + 274 m<sup>2</sup> de surface brutes hors-sol (1.352 m<sup>2</sup> - 1.078 m<sup>2</sup>) dont :
      - - 86 m<sup>2</sup> pour l'affectation « commerciale »;
      - + 360 m<sup>2</sup> pour l'affectation « bureau » (immeuble Carmélites uniquement);
    - + 410 m<sup>2</sup> de surface brutes sous-sol compris (1.918 m<sup>2</sup> - 1.508 m<sup>2</sup>) dont :
      - + 49 m<sup>2</sup> pour l'affectation « commerciale »;
      - + 360 m<sup>2</sup> pour l'affectation « bureau » (immeuble Carmélites uniquement);
  - L'augmentation des surfaces tant hors sol qu'en sous-sol étant raisonnée et raisonnable, ce point ne suscite pas de remarque particulière (en terme de surfaces);
  - **En matière d'emprise au sol :**
    - L'emprise est définie par : « La superficie au sol, calculée en projection horizontale sur la(les) parcelle(s), occupée ou surplombée par des constructions hors-sol, déduction faite des auvents et marquises »;
    - Le cadre VI de l'annexe I mentionne que l'emprise au sol projetée est de 531 m<sup>2</sup> et que l'emprise existante était de 543 m<sup>2</sup> soit une diminution de 12 m<sup>2</sup> avec un ratio E/S passant de 0,66 à 0,65;
    - Cette valeur et le maintien d'une emprise au sol assez similaire en situation projetée (- 12 m<sup>2</sup>) s'explique par la démolition de l'annexe actuelle se développant en situation existante de manière importante, sur un seul niveau, au droit du rez-de-chaussée en façade arrière de l'immeuble Brugmann;
  - **En matière de surface perméable :**
    - La superficie imperméable est définie par : « La superficie totale de la (des) construction(s), cumulée à la superficie de toutes les surfaces imperméables égouttées, telles que les voies d'accès, aires de stationnement, terrasses, constructions enterrées, ... »;
    - Le cadre VI de l'annexe I mentionne que la surface imperméable projetée est de 539 m<sup>2</sup> et que la surface imperméable existante était de 717 m<sup>2</sup> soit une diminution de 178 m<sup>2</sup> avec un ratio I/S passant de 0,88 à 0,66;
    - Après vérification en plan, il semblerait que :
      - la valeur de la surface imperméable projetée mentionnée soit erronée au droit du cadre VI de l'annexe I et s'approche plutôt de ± 680 m<sup>2</sup> (et non pas 539 m<sup>2</sup>) avec un I/S de 0,83 (et non pas de 0,66);
      - la valeur de la surface imperméable existante mentionnée au droit du cadre VI de l'annexe semble correspondre aux plans transmis;
      - la diminution de la superficie imperméable entre la situation projetée et la situation existante est donc de - 37 m<sup>2</sup> (= 680 m<sup>2</sup> - 717 m<sup>2</sup>) avec un ratio I/S passant de 0,88 à 0,83;
      - le calcul de la valeur de la superficie imperméable sera à vérifier par le demandeur;
- Cette valeur et le maintien d'une surface imperméable au sol assez similaire en situation projetée (perméabilité seulement augmentée de 37 m<sup>2</sup>) s'explique par la construction de l'extension en sous-sol accueillant les parkings au droit de l'immeuble Carmélites. Il y aurait lieu d'augmenter la surface perméable et de diminuer l'emprise dédiée aux parkings en sous-sol;



○ **En matière de programme :**

- La partie événementielle ne semblait pas assez étayée en terme de détails des activités et horaires, nombre de personnes, fonctions des locaux,... Le projet tel que présenté comprend notamment un premier espace de « réception » prévoyant 28 places assises au sein d'un local d'une superficie de 52 m<sup>2</sup>, un second espace de « réception » présentant une surface nette de 33 m<sup>2</sup>, une « cuisine traiteur » d'une superficie de 7,44 m<sup>2</sup>, une terrasse libellée en tant que terrasse « Events » accessible d'une surface nette de près de 35 m<sup>2</sup>. Des informations complémentaires et des précisions ont été fournies oralement par le demandeur lors de la séance de la Commission de concertation. La capacité d'accueil de l'« espace de réception » ne dépasserait pas 24 personnes au maximum et les événements proposés (thématiques bancaires) n'auront pas lieu en soirée ni le week-end et ne seront pas ouverts au public;
- Le projet tel que présenté porte atteinte à l'intimité et à la tranquillité des fonds voisins et est en contrariété avec le « bon aménagement des lieux » par le fait de permettre l'accès aux employés/occupants au jardin d'agrément situé au rez-de-chaussée et par la création d'une terrasse (Events) d'une superficie généreuse de 35 m<sup>2</sup> accessible au droit du 1<sup>er</sup> étage et ce, en façade arrière du bâtiment Brugmann. Ces éléments tels que proposés ont soulevé des interrogations et des inquiétudes et le projet devra être adapté pour ces 2 points spécifiques de par leur situation en intérieur d'îlot. Il y aura donc lieu de renoncer à l'accès au jardin d'agrément au rez-de-chaussée (hormis pour son entretien) et à renoncer à une partie de la superficie de la terrasse située au 1<sup>er</sup> étage (hormis pour son entretien également);

○ **En matière d'implantation, de gabarit et d'esthétique :**

- La construction du « bâtiment Carmélites » de gabarit R+3 (toiture plate) venant s'adosser au pignon en attente de l'immeuble de rapport sis au n°182 de la rue des Carmélites de gabarit R+4+Toiture à versants permet de redéfinir une continuité du front bâti au droit de cette parcelle de configuration particulière située à l'angle formée par l'avenue Brugmann et la rue des Carmélites par la liaison des 2 bâtiments, d'une part l'immeuble neuf, rue des Carmélites et d'autre part l'immeuble existant, avenue Brugmann;
- Cette nouvelle construction habille donc l'imposant mur mitoyen existant en attente, actuellement sans finitions, et remplace un parking extérieur qui génère peu de qualités spatiales. L'arrondi des façades du bâtiment Carmélites répond au contexte urbain et amorce le croisement des rues tout en créant une liaison qualitative avec le bâtiment Brugmann existant;
- Le projet a privilégié la fermeture du front bâti à rue tout en aménageant une zone de recul végétalisée dont font partie intégrante les 2 arbres existants maintenus. La lecture de la limite de la parcelle vers l'espace public a donc été redéfinie par la fermeture visuelle de cet angle;
- La liaison entre les 2 immeubles est assurée par la présence d'un volume de transition se développant au rez-de-chaussée uniquement et faisant partie d'un socle « commun » connectant les 2 immeubles sur cette parcelle unique au droit de laquelle le projet global s'inscrit. La circulation intérieure entre la partie « Belfius Private » et la partie « Belfius Universal » y est assurée au niveau du socle commun au rez-de-chaussée et via le sous-sol. La lecture distincte des 2 bâtiments (existant et neuf) est assurée à partir du 1<sup>er</sup> étage;
- Le gabarit proposé pour l'immeuble Carmélites respecte le RRU tant dans ses dispositions liées à la profondeur que celles liées à la hauteur de la construction projetée. Le projet tel que présenté se veut respectueux et en harmonie avec l'environnement immédiat dans lequel il s'intègre;
- Concernant le bâtiment existant, la suppression de la loggia en façade latérale au rez-de-chaussée (réalisée suite au PU n° 16-4595-1929), la suppression de l'extension importante réalisée en façade arrière au rez-de-chaussée (construite sur base du PU n° 16-29.308-1984) et diverses autres interventions prévues dans le cadre de la présente demande de transformation permettent de revenir à la volumétrie d'origine du bien en maintenant le gabarit initial de l'immeuble Brugmann (à savoir R+2+Toiture à versants), datant du tout début du XX<sup>ème</sup> siècle;
- Considérant l'ensemble de ces aspects, il s'avère que le projet s'accorde au cadre bâti et non bâti et rencontre la notion de bon aménagement des lieux tant en terme de volumétrie, de densité que de gabarits proposés de par sa sobriété et son intégration étudiée et raisonnée;

○ **En matière de matériaux :**

En ce qui concerne le choix des matériaux, tant dans la nouvelle construction que dans la restauration du bien existant, le respect de l'architecture existante, la sobriété et l'intégration dans l'environnement ont été privilégiés, à savoir pour :

### Bâtiment Brugmann :

Les matériaux existants sont dans l'ensemble conservés :

- la façade à rue, entièrement réalisée en pierre blanche, typique du style Beaux-Arts, est nettoyée et conservée à l'identique;
- la toiture du dôme et recouverte d'ardoises naturelles;
- la toiture du corps principal;
- les éléments en fer forgé (garde-corps) subiront un traitement anti-rouille et seront repeints dans leur couleur d'origine, encore à préciser après investigation complémentaire;

Certains éléments seront neufs / remplacés :

- les menuiseries extérieures en façade avant seront remplacées par des menuiseries en bois mouluré, de ton naturel, respectant les divisions d'origine;
- la porte d'entrée sera remplacée par une porte vitrée en aluminium, dont les proportions découlent d'une lecture moderne de la porte d'origine et dont la couleur se rapprochera du fer forgé. Cependant cet élément (porte d'entrée) mériterait d'être restitué dans un langage s'approchant bien plus de celui d'origine à savoir une véritable porte d'entrée en fer forgé;
- la façade latérale est revêtue d'un enduit de teinte beige;
- les garde-corps au droit de la terrasse située au 1<sup>er</sup> étage en façade arrière sont prévus en vitrage transparent;
- les menuiseries extérieures en façade arrière seront remplacées par des menuiseries en bois mouluré, de ton naturel, respectant les divisions d'origine au niveau des étages et des menuiseries neuves en aluminium de ton foncé sauf au niveau du rez-de-chaussée en façade arrière;

A l'intérieur, le 1<sup>er</sup> étage a été inventorié (voir relevé patrimonial intérieur) et les éléments d'intérêt architectural seront conservés et restaurés. Le demandeur soulève la volonté de mettre en avant ces éléments dans les locaux destinés à devenir des espaces d'accueil de « prestige » (Belfius Private). Cependant, il apparaît qu'une cloison existante a été supprimée au droit du 1<sup>er</sup> étage en façade avant afin de permettre d'accueillir une salle de réception de 51,94 m<sup>2</sup>, ce qui est regrettable tenant compte des décors et des moulures en plafond qu'il serait intéressant et important de préserver;

### Bâtiment Carmélites :

- le parement de façade monochrome sera réalisé en briques de teinte beige, appareillées en piles, travaillées en arrondi sur les angles du bâtiment. Aucun soubassement ne semble prévu dans la partie inférieure, au niveau de la façade à rue, située en contact direct avec le trottoir;
- les couvre-murs seront également de teinte beige;
- les châssis seront en aluminium de ton foncé sauf en ce qui concerne l'entrée des bureaux et du parking;
- la porte de garage sectionnelle sera prévue en aluminium laqué de ton beige clair;
- la porte d'entrée des bureaux sera prévue en aluminium laqué de ton beige clair;
- le garde-corps au droit de la terrasse située au dernier étage en façade avant est prévu en vitrage transparent;

## ○ **En matière de structure :**

### Bâtiment Brugmann :

- la structure portante du bâtiment Brugmann est constitué de planchers bois supportés par des façades et des murs intérieurs en maçonnerie portante;

### Bâtiment Carmélites :

- la structure portante du bâtiment Carmélites est constitué de planchers béton reposant sur des colonnes en béton et des murs en maçonnerie portante. Aux étages, il n'y a aucun appui intermédiaire, et tous les éléments fixes sont regroupés contre le mitoyen en façade arrière (ascenseur, escalier et gaine technique) ce qui permet de développer un plan totalement ouvert et flexible pour l'aménagement des bureaux. Cette configuration en plan libre permettrait également dans le futur un réaménagement des locaux (bureaux) en une autre affectation (moyennant demande de permis d'urbanisme préalable). La convertibilité ultérieure aux étages est donc possible et garantie à cet égard, ce qui est un point positif à souligner;

- **En matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :**
  - La zone de cours et jardins présente une superficie nette de  $\pm 194 \text{ m}^2$  dont une partie ( $\pm 63,5 \text{ m}^2$ ) est composée d'une surface perméable en pleine terre, dérogoire à l'article 13 du Titre I du RRU. La partie non perméable de la zone de cours et jardins, située au-dessus des parkings se développant au sous-sol, est quant à elle recouverte d'une couche de terre pour plantations légères sur une épaisseur de 70 centimètres. Il y aurait lieu d'augmenter la surface perméable dans cette zone et de diminuer l'emprise dédiée aux parkings en sous-sol;
  - Les plans et les visuels 3D joints au dossier illustrent la possibilité de l'utilisation potentielle de la zone de cours et jardins par les employés et occupants du bien (mobiliers de terrasse indiqués à savoir tables et chaises pour prise de repas), ce qui n'est pas en adéquation avec la configuration des lieux et la présence de logements aux alentours donnant sur l'intérieur d'îlot;
  - Une zone de recul (surface brute de  $77 \text{ m}^2$  dont une partie perméable de  $\pm 69 \text{ m}^2$ ) partiellement plantée est prévue à l'angle de la parcelle et les 2 arbres existants y sont maintenus. Le jardinnet prévu dans la zone de recul sous la forme d'un parterre verdurisé permet d'élargir visuellement le trottoir au niveau de l'angle des 2 rues;
  - Le projet propose 2 zones dédiées à des toitures vertes, à savoir d'une part au droit de la zone située (et faisant la jonction) entre les 2 immeubles distincts et couvrant le rez-de-chaussée sur une surface de  $183,8 \text{ m}^2$ , et d'autre part au droit de la toiture plate couvrant le 3<sup>ème</sup> étage de l'immeuble Carmélites sur une superficie de  $79,81 \text{ m}^2$ . Les plans de détails de composition des parois précisent le type de toiture verte prévue pour ces 2 zones situées à des niveaux différents. Il s'agit de toitures vertes extensives présentant un substrat d'une épaisseur de  $\pm 10$  centimètres;
- **En matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :**
  - Le bien est situé en zone d'accessibilité de type B et est très bien desservi par les transports en commun (nombreuses lignes de tram et de bus à proximité immédiate, notamment Place Léon Vanderkindere, située à 100 mètres);
  - Le projet présente 7 emplacements de stationnement couverts situés au sous-sol et comprenant 2 emplacements PMR ainsi que 2 emplacements avec possibilité de recharge pour véhicules électriques. Selon la note explicative, ces emplacements sont dédiés à la clientèle « Belfius Private » (immeuble Brugmann). Cette zone de stationnement couverte est située en dehors de l'emprise de l'immeuble Brugmann et est accessible depuis la rue des Carmélites par un monte-voitures. Celui-ci ne répondant pas aux normes d'un ascenseur, il ne pourra pas être utilisé par les vélos ni les motos qui n'auront de ce fait, pas accès au sous-sol;
  - L'accès au parking se fait via une porte sectionnelle vers le monte-voitures depuis la rue des Carmélites. Sa localisation, vers la limite mitoyenne de gauche (vers le n°182), et non pas vers l'angle permet de dégager la jonction formée par la rue des Carmélites et l'avenue Brugmann, qui présente notamment 2 passages piétons et divers équipements urbains (feux de signalisation, panneaux d'affichage et de signalisation, porte-catenaires pour le tram, etc,...) et garantit ainsi une visibilité plus sécurisante tant pour les piétons que pour les autres usagers (voitures,...) au droit de cet angle. La localisation de l'accès projeté au parking via le monte-voitures rue des Carmélites est située au même endroit que l'accès, en situation existante, à l'aire de parking extérieure située sur la parcelle (octroyée par le PU n° 16-27.820-1976). L'accès carrossable est donc déjà possible au droit du franchissement (à cet endroit) du trottoir qui ne devra pas être reprofilé. L'accès étant existant, il n'est donc pas non plus prévu de diminution du nombre d'emplacements de stationnement en voirie en situation projetée;
  - Le nombre d'emplacements de stationnement a été défini sur base d'un calcul détaillé dans la note explicative se basant notamment sur le nombre maximum d'emplacements pour la fonction « bureaux » (4 emplacements maximum à savoir  $360 \text{ m}^2 / 100 \text{ m}^2 = 3,6$  arrondi à 4 unités) mais en stipulant explicitement que ces emplacements ne seraient pas dédiés en pratique à cette fonction mais qu'ils seraient exclusivement dédiés à la fonction « commerce » pour la partie « Belfius Private ». Il est ensuite fait mention d'un nombre de 7 emplacements de stationnement au total, dédiés en fait au commerce, que le demandeur estime répondre à la demande en matière de stationnement, eu égard notamment à la taille de la parcelle. Au vu de la complexité, de l'interaction et de l'imbrication des fonctions et des spécificités de la parcelle en terme planologique et règlementaire ainsi qu'en terme de solde de surface imperméable, ce point devra être adapté;
  - Un permis d'environnement est requis à partir de 10 emplacements de stationnement, ce qui n'est pas le cas de la présente demande prévoyant seulement 7 emplacements couverts en sous-sol;

- Le projet présente 6 emplacements de vélos (2 calculés pour la fonction « bureau » et 4 pour la fonction « commerce »). Des arceaux - non sécurisés situés à l'extérieur et au rez-de-chaussée sont prévus en contact immédiat avec l'espace public, côté rue des Carmélites. Il y aurait lieu de fournir des emplacements vélos sécurisés, réellement à l'abri et permettant le chargement des batteries. Des modifications devront être prévues dans ce sens. Il est regrettable qu'aucun emplacement vélos n'ait été prévu au sein du bâtiment;
- La note explicative fait mention d'un parking « Belfius » situé à proximité auxquels les usagers réguliers, en voiture, à vélo ou à moto pourront avoir accès après en avoir fait la demande préalable. Cependant, il faut tenir compte du statut de ce parking situé à une certaine distance de la parcelle et pouvant être évolutif et éphémère dans le temps (revente, location à des tiers, construction,...). L'emplacement de ce parking n'était pas clairement défini dans le dossier et ce point devait être étayé. Ce point a été abordé oralement lors de séance de la Commission de concertation, mais n'a pas été clarifié suffisamment (le parking se situe à 200 mètres de la parcelle concernée par l'objet de la demande et présenterait de 6 à 10 (?) emplacements pour voitures ainsi que des emplacements vélos). Ce point devra donc être complété de manière plus étayée et précise;
- La note explicative indique que le projet a été conçu pour être entièrement accessible aux PMR. Les entrées ont été aménagées afin de permettre un accès aisé depuis les différentes voies d'accès. Des plateformes PMR ont été prévues au sous-sol et au droit de l'entrée du bâtiment Brugmann;
- **En matière de techniques spéciales :**
  - Les caves existantes accueillent à la fois des locaux techniques (compteurs, local entretien,...) et des équipements de gestion des eaux de pluie ainsi que les circulations entre l'immeuble Brugmann et l'immeuble Carmélites;
  - La position des locaux compteurs reste inchangée sous l'entrée de l'immeuble avenue Brugmann;
  - Les raccordements existants aux réseaux d'eau, d'égouttage et d'électricité sont conservés et alimentent l'ensemble du projet;
  - La chaudière actuelle sera déposée et remplacée par un système à débit réfrigérant variable (VRF) dont les unités seront placées en toiture. Les systèmes VRF, fonctionnant en mode chaud et/ou froid, offrent un niveau d'efficacité énergétique élevé grâce leur fonctionnement en détente directe. La nécessité de procéder à une demande de permis d'environnement est à vérifier et à confirmer pour ce point spécifique par le demandeur, auprès de Bruxelles-Environnement en cas de doute;
  - La ventilation sera assurée par un système à double flux avec récupération de chaleur, garantissant un renouvellement efficace de l'air tout en minimisant les pertes énergétiques;
- **En matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :**
  - Le projet prévoit au sous-sol 4 citernes d'eau de pluie (souples) d'une capacité de 6.000 litres chacune (avec zone tampon, pompes, etc) mais les informations transmises à ce sujet semblent lacunaires concernant certains points (affectation respective (récupération ou tamponnement), exutoire, diamètre d'ajutage, surfaces qui alimentent ces citernes, etc). Il y aura lieu de compléter le dossier pour ce volet spécifique;
  - La réutilisation de l'eau récupérée est prévue pour l'entretien et l'arrosage. Il y aurait également lieu de faire usage de l'eau récupérée pour les sanitaires;
- **En matière de Performance Energétique des Bâtiments :**
  - Bâtiment Brugmann : en raison de ses contraintes patrimoniales, les possibilités de rénovation énergétique ont été limitées. Cependant, l'ensemble des menuiseries extérieures seront remplacées et les toitures seront isolées par l'intérieur. Un système de double-flux sera installé. La chaudière au gaz existante sera déposée et remplacée par un système VRF (similaire à celui qui sera installé pour le bâtiment Carmélites);
  - Bâtiment Carmélites : le bâtiment sera construit selon les normes PEB en vigueur. Ce bâtiment présentera une isolation thermique renforcée (idéalement avec des matériaux biosourcés), des menuiseries extérieures performantes, des pare-soleil sur toutes les fenêtres, un système de ventilation à double flux, ainsi que des panneaux solaires en toiture. Ceux-ci n'étant pas indiqués sur les plans de la toiture projetée, il y aurait lieu de compléter les documents transmis à ce sujet;
- **En matière de confort acoustique :**
  - Le confort acoustique est assuré tant à l'intérieur du bâtiment - entre étages et entre locaux - qu'aux environs directs du projet;

- Les équipements techniques disposés en toiture (VRF et double flux) sont désolidarisés de cette toiture et sont installés autant que possible à distance des façades mitoyennes. Il est stipulé que les installations proposées pour l'immeuble Brugmann seront moins visibles et moins bruyantes que les installations existantes, placées actuellement sur la toiture de l'extension couvrant le rez-de-chaussée de l'immeuble en façade arrière;
- En ce qui concerne le monte-voitures, il est précisé dans la note qu'explicative qu'aucune nuisance ne sera générée vis-à-vis du mitoyen sis au n°182 rue des Carmélites. Le bruit de l'équipement et du moteur hydraulique sera absorbé par un isolant acoustique de 12,5 centimètres. Les installations seront également désolidarisées des dalles et des parois afin que les vibrations ne puissent pas se propager;
- **En matière de sécurité et de sécurité-incendie :**
  - La note explicative indique que tous les aspects concernant la sécurité sont intégrés au projet et que le respect des normes est assuré, tant pendant le chantier, que pendant l'usage du bien par les occupants réguliers, occasionnels ou pour des interventions d'entretien;
  - L'analyse du dossier est à ce jour en attente de l'avis SIAMU sollicité en date du 23/10/2024 et qui devra être rendu en cours de procédure;
- **En matière d'enseignes :**

Pour rappel, le projet est situé au droit des 2 angles de la parcelle en zone de publicité restreinte;

**Bâtiment Brugmann :** le plan P\_400 illustre les enseignes projetées, à savoir un ensemble prévu :

  - Au droit de l'imposte vitrée en demi-cintre (située au-dessus de la double porte d'entrée - partiellement vitrée - de l'immeuble donnant accès à l'agence Private) :
    - une enseigne rétro-éclairée (« BELFIUS »);
    - une enseigne non éclairée (« PRIVATE & WEALTH MANAGEMENT »);
  - À gauche de l'imposte vitrée, fixée sur le mur de façade du bien repris à l'inventaire :
    - une enseigne rétro-éclairée (LOGO BELFIUS);

**Bâtiment Carmélites :** le plan P\_401 illustre les enseignes projetées, à savoir un ensemble prévu :

  - Au-dessus de la zone d'accès à l'agence Universal :
    - une enseigne rétro-éclairée (« BELFIUS ») fixée sur le mur de façade;
    - une enseigne rétro-éclairée (LOGO BELFIUS) fixée sur le mur de façade;
  - Les plans spécifient que les enseignes sont rétro-éclairées via LED avec un éclairage permanent de 08H00 à 22H00 sauf si la cellule crépusculaire indique qu'il fait clair, auquel cas, l'éclairage s'éteint;
  - Considérant que les enseignes prévues respectent la qualité, les caractéristiques architecturales et la composition des façades, qu'elles sont discrètes, intégrées et en harmonie avec l'ensemble des constructions sur lesquelles elles sont apposées et considérant qu'elles sont également conformes au RRU en zone de publicité restreinte ainsi qu'au RCU, celles-ci ne suscitent pas, de manière générale, de remarque;
- **En matière d'autres aspects NON liés à la demande :**
  - Dans le cadre du projet et bien que ce point soit exclu de la présente demande (n'étant pas situé et ne faisant pas partie du bien concerné), il y aurait éventuellement lieu d'étudier, en concertation avec la copropriété de l'immeuble voisin de droite (sis aux numéros 263/265/267 de l'avenue Brugmann), la possibilité d'un nouvel habillage (et isolation) du pignon de cet immeuble mitoyen (bardage existant actuellement en ardoises artificielles de type Eternit, fort peu esthétique). En effet ce pignon imposant dépasse largement le bien sis au n°271 (présentant quant à lui un gabarit R+2+T) et a de ce fait un impact visuel marquant et non négligeable en terme d'esthétique depuis l'espace public;
  - Il y aurait également lieu de se concerter avec la copropriété de l'immeuble voisin de gauche (sis au numéro 182 de la rue des Carmélites) dans le cadre d'un éventuel souhait ultérieur de leur part d'envisager l'isolation du solde du pignon qui restera en attente après la construction de l'immeuble neuf rue Carmélites. Ceci afin d'anticiper et d'intégrer dès à présent au projet actuel les raccords techniques qui seraient à prévoir et les divers aménagements et impacts qui y seraient liés;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, dérogation à l'article 13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) :
  - non-respect de l'article n°13 (maintien d'une surface perméable) qui prescrit "La zone de cours et jardins comporte une surface perméable au moins égale à 50% de sa surface. Cette surface perméable est en pleine terre et plantée. L'imperméabilisation totale de la zone de cours et jardins ne peut être

autorisée que pour des raisons de salubrité, si ses dimensions sont réduites.", en ce que la zone de cours et jardins d'une superficie nette de  $\pm 194 \text{ m}^2$  n'est perméable que sur une superficie de  $\pm 63,5 \text{ m}^2$  soit 32,7 % au lieu des 50% minimum requis. La dérogation est sollicitée en raison de l'extension des sous-sols prévue pour le parking et par la configuration particulière en angle de la parcelle. La dérogation est d'ores et déjà présente dans la situation actuelle. Cependant, eu égard aux considérations environnementales actuelles, il y aurait lieu de restituer une surface complémentaire de zone perméable (pleine terre);

**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 les motifs d'avis de la Commission de concertation :
  - application de la prescription particulière 21 du PRAS - ZICHEE (Zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement) qui précise que dans ces zones, la modification de la situation existante de fait des gabarits ou de l'aspect des façades visibles depuis les espaces accessibles au public, est subordonnée à des conditions particulières résultant de la nécessité de sauvegarder ou de valoriser les qualités culturelles, historiques ou esthétiques de ces périmètres ou de promouvoir leur embellissement, y compris au travers de la qualité de l'architecture des constructions et des installations à ériger. Ces conditions particulières sont arrêtées par plan particulier d'affectation du sol, par règlement d'urbanisme ou en vertu de la législation relative à la conservation du patrimoine immobilier. A défaut, elles sont arrêtées après avis de la commission de concertation;
  - application de l'article 207 §3 du COBAT (bien à l'inventaire);
- La demande propose un projet respectueux des caractéristiques du bien existant repris à l'inventaire (immeuble Brugmann) dont la façade avant est restaurée (mais reste inchangée) et dont les caractéristiques architecturales et patrimoniales sont donc préservées, avec le maintien du rôle de repère visuel dévolu au dôme en ardoises notamment, ce qui répond de ce fait aux objectifs de la ZICHEE dans laquelle le projet s'inscrit. Le remplacement des menuiseries extérieures est prévu par des menuiseries en bois mouluré, de ton naturel, respectant les divisions d'origine. Cependant, il y aurait lieu, au droit du 1er étage (bel-étage) du bâtiment Brugmann repris à l'inventaire de maintenir les menuiseries existantes en bois en façade avant;
- La demande prévoit, notamment au travers du reportage patrimonial fourni, la conservation de nombreux éléments de petit patrimoine intérieur, à savoir : parquet en chêne massif avec pose à bâtons rompus et pose à l'anglaise, détails décoratifs d'angle, portes intérieures et poignées, cheminées décoratives, moulures murales, plafond et moulures décoratives (avec fresques), miroirs et éléments décoratifs, habillage mural en noyer,...;
- Le projet de construction de l'immeuble neuf, rue des Carmélites, participe à la fermeture de l'angle de la parcelle concernée et redéfinit un front bâti cohérent et harmonieux au sein de la ZICHEE;

**Considérant qu'au regard des dérogations à octroyer par le Fonctionnaire Délégué par la procédure, le projet suscite les observations suivantes :**

- En ce qui concerne la dérogation à l'article 3 du Titre VIII - Stationnement du RRU qui prescrit "Pente maximale de 4% sur les 5 premiers mètres à partir de l'alignement" en ce que le projet propose l'implantation d'un monte-voiture, que ce type d'installation ne nécessite pas la création d'une pente puisque l'accès se fait de plain-pied, que ceci est bénéfique car le trottoir ne doit pas être modifié ou reprofilé. La forme et les dimensions de la parcelle ainsi que la différence de niveaux entre le rez-de-chaussée et le sous-sol des différentes parties du projet (existantes / neuves) ne permettraient pas de prévoir une rampe dont l'emprise aurait été beaucoup trop importante et le tracé impraticable. La dérogation est donc acceptable;

**Considérant que lors de la tenue de la Commission de concertation (prévue entre autres afin de permettre d'apporter des précisions et de fournir des éléments de réponse en vue de statuer sur une demande), les points suivants ont notamment été abordés et/ou les compléments d'informations ont été apportés :**

- Précisions fournies par le demandeur :
  - Le bâtiment Brugmann (Agence Private) sera uniquement accessible sur RDV;
  - Le bâtiment Carmélites (AgenceUniverdal) sera accessible sans RDV;
  - La zone « espace de réception » située au 1er étage de l'immeuble Brugmann prévoit une capacité d'accueil qui ne dépassera pas 24 personnes au maximum et les événements proposés (thématiques bancaires) n'auront pas lieu en soirée ni le week-end et ne seront pas ouverts au « public ». Il s'agira essentiellement d'accueillir les personnes conviées sur invitation préalable, avant et après une présentation, en leur proposant de se sustenter. La kitchenette (d'une surface de  $7,44 \text{ m}^2$ ), libellée en tant que « cuisine traiteur » en plan, disposera d'un frigo et d'un micro-onde

permettant de réchauffer des aliments et plats fournis par une société extérieure (traiteur). Il est donc bien confirmé - ce qui semblait déjà clair au vu des superficies indiquées - qu'il ne s'agit pas d'une activité de type « événementielle » ni de réception proche de l'HORECA, contrairement au motif invoqué par les réclamants à ce sujet;

- La mention de la terrasse en façade arrière, au droit du 1<sup>er</sup> étage de l'immeuble Brugmann, libellée sous la forme de « Terrasse Events », est un terme propre, identique et spécifique à la société Belfius de manière générale. La terrasse n'aura pas non plus vocation à recevoir des activités de type « événementielle » ni de réception proche de l'HORECA;
  - Les bureaux situés aux 1<sup>er</sup>, 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étages au sein de l'immeuble Carmélites et accessibles depuis une entrée distincte au rez-de-chaussée via la rue de Carmélites pourront fonctionner de manière indépendante par rapport au commerce (« Belfius Universal ») situé au rez-de-chaussée (et accessible par une autre entrée) car la configuration des lieux et l'architecture proposée le permet;
  - Un parking (à l'usage de la société Belfius) se situe à 200 mètres de la parcelle concernée par l'objet de la demande et présenterait de 6 à 10 (?) emplacements pour voitures ainsi que des emplacements vélos). Ce point devra encore être complété de manière plus étayée et précise;
- Eléments de réponses fournis aux réclamants :
- Les demandes liées aux principaux griefs et motifs d'inquiétude, réitérées par les réclamants en séance, visaient :
    - « ambiguïté » des diverses affectations liées aux prescriptions du PRAS;
    - caractère « événementiel » du projet;
    - atteinte à l'intérieur d'îlot;
  - Concernant les diverses affectations prévues et autorisées par le PRAS, celles-ci ont été vérifiées et corroborées par une analyse détaillée, chiffres à l'appui (reprise ci-avant à de multiples reprises). Ces informations ont été fournies par le demandeur lors de l'introduction du dossier de demande de permis d'urbanisme et étaient donc à disposition de l'Administration devant statuer sur la présente demande. Aucune dérogation aux prescriptions du PRAS n'a été relevée et le projet a été soumis aux mesures particulières de publicité notamment pour les surfaces et les dépassements de seuils pour lesquels il devait l'être (en tenant compte de la situation la plus défavorable, intégrant les sous-sols et allant de ce fait même au-delà de la définition du glossaire du PRAS concernant le calcul des superficies de plancher, en terme d'analyse du projet dans sa globalité);
  - Concernant le caractère événementiel, les précisions fournies par le demandeur en séance, ont permis de lever les éventuels doutes qui auraient pu subsister dans le chef des réclamants et de l'Administration. Dans le cas de l'intention d'établir un programme différent (en cas de revente, de location,...) au sein de l'immeuble Brugmann par exemple, le projet devrait à nouveau être soumis à une demande de permis d'urbanisme préalable, visant une modification soit de la destination et/ou de l'utilisation du bien;
  - Concernant l'atteinte à l'intérieur d'îlot et la problématique des vues obliques invoquée par les réclamants, il a été rappelé que la notion de « vues obliques » n'a pas été conservée par le législateur lors de la réforme du Code Civil (entré en vigueur depuis le 01/11/2020) sachant que c'est uniquement le régime des vues droites qui a été consacré. De plus, la distance visée et mise en cause est de l'ordre de 20 mètres et les baies en façade arrière de l'immeuble Carmélites permettent l'apport de lumière naturelle à la cage d'escalier desservant les différents niveaux et à des bureaux situés en façade arrière. L'intérieur de l'îlot et les vues depuis la façade arrière du bien des réclamants est sensiblement améliorée en ce qu'un jardin d'agrément y est aménagé en lieu et place d'une annexe à toiture plate peu esthétique se développant actuellement au rez-de-chaussée sur la presque totalité de l'intérieur de l'îlot, en ce que les équipements techniques (groupe de ventilation) provoquant des nuisances visuelles et sonores sont supprimés au droit de la toiture plate de l'annexe existante vouée à être démolie, en ce que l'imposant pignon (de briques) aveugle au droit de l'immeuble Carmélites sis au n°182 de la rue des Carmélites est habillé par la construction du bâtiment Carmélites, en ce que les emplacements de stationnement extérieurs et l'aménagement peu qualitatif actuel sont supprimés, en ce que la toiture du volume de liaison situé entre les 2 immeubles (neuf et à construire) est équipée d'une toiture verte. Les principaux réclamants (immeuble sis au n°263-265-267), semblent se positionner de manière abusive à l'égard du projet présenté sur la parcelle concernée par l'objet de la demande, sachant que l'immeuble qu'ils occupent ou dont ils sont propriétaires, est de gabarit anormalement haut (R+8 avec toiture plate présentant les deux derniers étages partiellement en retrait) et en rupture totale eu égard au

gabarit existant des constructions avoisinantes immédiates et du front de bâtisse dans lequel il s'inscrit;

**Considérant que, dans le cadre de la présente demande, il serait favorable de :**

- placer des nichoirs sur le bâti (c.f. avis du Service Environnement);
- se concerter avec la copropriété de l'immeuble voisin de droite (sis aux numéros 263/265/267 de l'avenue Brugmann) concernant la jonction et l'habillage du pignon mitoyen;
- se concerter avec la copropriété de l'immeuble voisin de gauche ((sis au numéro 182 de la rue des Carmélites) concernant la jonction et l'habillage du pignon mitoyen;
- concernant le « Bâtiment Carmélites », étudier la possibilité éventuelle de mise en place d'un soubassement (résistant et dédié à cet usage) en partie inférieure du parement de façade monochrome (briques de teinte beige), au niveau de la façade à rue, située en contact direct avec le trottoir afin de garantir une pérennité du parement à cet endroit spécifique (notamment en terme d'esthétique et de vieillissement au cours du temps) et un entretien aisé;
- ne pas fixer l'enseigne rétro-éclairée (logo « BELFIUS » - 2 barrettes rouges horizontales prévues à gauche de l'imposte vitrée, fixée sur le mur de façade du bien repris à l'inventaire) directement sur la façade en pierre du « Bâtiment Brugmann » (dans la mesure du possible) ou prévoir la réalisation des fixations au droit des joints existants - objection mineure;
- vérifier la teinte d'origine des ferronneries existantes au droit des garde-corps situés en façade avant du « Bâtiment Brugmann » et s'y référer pour leur restauration/mise en peinture;

**Les six points repris ci-dessus n'étant PAS contraignants;**

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

- supprimer les emplacements n°4 et n°7 au droit du sous-sol (et renuméroter en plan les emplacements de parking de 1 à 5) en vue de restituer à cet endroit une zone de pleine terre complémentaire (estimée à  $\pm 60\text{m}^2$ ), ce qui devrait permettre de supprimer la dérogation à l'article 13 du Titre I du RRU;
- corriger/vérifier/adapter le cadre VI de l'annexe I concernant notamment les valeurs liées aux surfaces imperméables/perméables projetées modifiées et corriger le cadre VII pour les surfaces en sous-sol;
- supprimer l'accessibilité au jardin d'agrément situé au rez-de-chaussée en intérieur d'îlot (hormis pour son entretien) et le mentionner en plan en tant que « jardin d'agrément inaccessible - hormis pour son entretien »;
- au droit du « Bâtiment Brugmann », réduire la terrasse au 1<sup>er</sup> étage en façade arrière au moins sur la moitié de sa surface (maximum  $17,5\text{ m}^2$  net autorisé - à prévoir en longueur au droit de la façade arrière afin de ne pas dépasser en profondeur le profil du mitoyen de droite à ce niveau - maximum 3 mètres) et prévoir une toiture verte extensive non accessible (hormis pour son entretien) pour le solde - supprimer en plan la mention « Terrasse Events » et y indiquer uniquement la mention « Terrasse »;
- au droit du « Bâtiment Carmélites », au niveau du rez-de-chaussée, séparer physiquement la zone « bureaux » de la zone « commerce » au moyen d'une cloison située au droit du couloir (dans la partie de celui-ci parallèle à la façade arrière de l'immeuble Carmélites). La cloison est à prévoir entre, d'une part, l'accès aux sanitaires et à l'escalier vers les étages (zone dédiée et affectée aux « bureaux ») et, d'autre part, l'accès aux guichets et bureau pouvant accueillir 3 personnes (zone dédiée et affectée au « commerce » (agence Universal));
- remplacer les garde-corps vitrés de la terrasse (dont les dimensions sont à réduire) située au 1<sup>er</sup> étage en façade arrière pour le « Bâtiment Brugmann », par des garde-corps à barreaudage (structure visible);
- remplacer les garde-corps vitrés de la terrasse située au dernier étage en façade avant pour le « Bâtiment Carmélites » par des garde-corps à barreaudage (structure visible);
- maintenir les menuiseries existantes en bois ainsi que leurs quincailleries en façade avant au droit du 1<sup>er</sup> étage (bel-étage) du « Bâtiment Brugmann »;
- prévoir pour le « Bâtiment Brugmann », une porte d'entrée en fer forgé, s'inspirant des détails figurant à ce sujet sur l'élévation de la situation existante de droit du PU n° 16-8401-1912, pour la partie (double porte ouvrante) située sous l'imposte fixe vitrée;
- au droit du 1<sup>er</sup> étage du « Bâtiment Brugmann », ne pas supprimer la cloison existante entre les 2 locaux existants en façade avant (en inversant, par exemple, la zone dédiée à l'espace de réception ( $51,94\text{ m}^2$ ) situé en façade avant avec la zone située à l'arrière et dédiée au bureau/salon ( $37,5\text{ m}^2$ ));
- vérifier et confirmer le fait que les équipements techniques installés en toiture (ventilation et VRF) ne soient pas visibles depuis l'espace public (ni pour le « Bâtiment Carmélites », ni pour le « Bâtiment Brugmann ») et en fournir la preuve (visuel 3D);



- indiquer sur les plans/coupes/élévations de la toiture projetée du « Bâtiment Carmélites » les dimensions et l'implantation des panneaux solaires prévus en toiture plate et vérifier leur conformité par rapport à la réglementation en vigueur, solliciter la dérogation éventuelle si requis;
- corriger le plan P.105 (Toiture - projeté) en indiquant pour la surface brute du « Bâtiment Carmélites » la mention « Bureaux » et non pas la mention « Agence Universal »;
- respecter le RCU « Eaux » en complétant le dossier sur base de l'avis du Service Technique de la Voirie (préciser les affectations respectives des 4 citernes prévues (récupération ou tamponnement), leur exutoire, leur diamètre d'ajutage et les surfaces qui les alimentent, ne pas prévoir d'infiltrer les eaux dans une noue étant donné le peu d'espace en pleine terre disponible et la nécessité d'éloigner le dispositif d'infiltration à plus de 3 mètres des constructions afin de ne pas en déstabiliser les fondations) et prévoir d'utiliser les eaux récoltées (de pluie) pour les sanitaires également - vérifier l'ensemble des points avec la cellule « Facilitateur Eau » (Bruxelles Environnement);
- prévoir des emplacements vélos sécurisés, réellement à l'abri au sein du bâtiment au niveau du rez-de-chaussée et permettant le chargement des batteries;
- demander un permis d'environnement si certaines installations classées le nécessitent (bassin d'orage, pompe à chaleur, chaudière,...) (à voir avec environnement@uccl.brussels);
- se conformer à l'avis qui sera rendu par le SIAMU;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme global reste inchangé à savoir la rénovation de l'hôtel particulier « Bâtiment Brugmann » et la construction d'un nouveau bâtiment « Bâtiment Carmélites »;
- d'être accessoires en ce que les modifications à prévoir ne sont pas de nature à modifier sensiblement le projet initial ni de nature à impliquer d'autres dérogations;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la dérogation à l'article 13 du Titre I du RRU (surface imperméable en zone de cours et jardins) sera diminuée, voire supprimée;

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 dérogation au règlement régional d'urbanisme Titre VIII - article 3 et octroi de la dérogation au règlement régional d'urbanisme Titre I article n°13 moyennant le respect des conditions susmentionnées 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 04/12/2024**  
**Objet n°14**

**Dossier 16-47593-2024 - Enquête n°229/24**

**Situation : Avenue Latérale 17**

**Objet : transformer un magasin/dépôt en un équipement d'intérêt collectif (cabinet de kiné)**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47593-2024 introduite en date du 05/06/2024;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à transformer un magasin/dépôt en un équipement d'intérêt collectif (cabinet de kiné) sur le bien sis avenue Latérale 17;

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

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

- application de la prescription générale n°0.6 du plan régional d'affectation du sol, en matière d'actes et travaux de nature à porter atteinte en intérieur d'îlot;
- application de la prescription générale n°0.7 du plan régional d'affectation du sol qui précise que « dans toutes les zones, les équipements d'intérêt collectif peuvent être admis dans la mesure où ils sont compatibles avec la destination principale de la zone considérée et les caractéristiques du cadre urbain environnant »;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 04/11/2024 au 18/11/2024 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *Pas de place de parking client;*
- *Impossible de faire un parking Vélo en même temps que garage voiture car pas assez de place de manœuvre pour entrer;*
- *Comment gérer le flux de patients + le flux des enfants de l'école de danse + flux des camion – camionnette alors que la cour est trop petite pour tout ce monde;*
- *Remise en question de l'existence légale de l'entrepôt sur les box : La construction que le demandeur prétend transformer n'existe pas ou est dépourvue de permis de construction. Etant donné que seuls les box de garages sont conformes aux prescriptions d'urbanisme, la seule solution acceptable serait de démolir et de retirer toute construction existante au-dessus de la dalle des box et d'imperméabiliser celle-ci, pour la recouvrir ensuite d'une toiture verte;*
- *1°- PU au-dessus des box 2 à 6 : les murs de ces box ne me semblent pas solides assez que pour accueillir une construction quelconque (au départ «magasin- dépôt » enfin rien d'un magasin comme on l'entend actuellement mais plutôt un « entrepôt-dépôts ») Ces box ont été construits en 1963 avec les matériaux les moins coûteux de l'époque;*
- *2°- « Projet » trop proche des appartements du 17 (+/- 5 mètres 50 des fenêtres des habitations. Un box fait +/- 2,5 mètres de largeur et l'autre box +/- 3 mètres de largeur;*
- *Pour les raisons 1 et 2, il me semble qu'il avait été décidé en 2014 qu'AUCUNE activité humaine n'était envisageable au-dessus de ces box;*
- *3°- Un « bureau » de kiné avec 1 volée d'escaliers (en mauvais état) ne me semble pas être pertinent pour les patients;*
- *4°- Contrairement à ce qui a été annoncé, il n'y a PAS d'emplacements vélos existants; l'espace au sol est « partie commune du 17-19 » et est fort utile pour manoeuvrer nos véhicules (aire de manoeuvres et certainement pas 1 parking vélos et/ou voiture);*
- *5°- Sur les vues 3 D, on y voit 2 garages en fond de cour. Impossible (pas assez de profondeur et toujours partie commune);*

- 6°- Dans cette cour il y a déjà : Un « entrepôt-dépôt » de parquet (côté 19). ,Au-dessus de cet « entrepôt-dépôt » une école du spectacle; Au rez des appartements du 17, locaux et box des Jeunesses Scientifiques. Ces 3 activités attirent déjà pas mal de véhicules de passage (ou en parking NON autorisé), créant de grandes difficultés aux occupants des garages pour entrer et/ou sortir leur véhicule;
- 7°- La demande de PU pour un « équipement d'intérêt collectif ou de service public » se résume, pour ma part, à un équipement d'intérêt personnel;
- Questionnement par rapport au fait que pas d'ascenseur et pas de salle d'attente pour un cabinet de kiné;

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

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

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

05/06/2024 : dépôt de la demande;  
 01/07/2024 : accusé de réception d'un dossier incomplet;  
 31/07/2024 : réception des compléments;  
 30/08/2024 : accusé de réception d'un dossier incomplet;  
 13/09/2024 : réception des compléments;  
 22/10/2024 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU  
 04/11/2024 au 18/11/2024 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;  
 04/12/2024 : séance publique de la Commission de concertation;

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

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 22/10/2024. Considérant que cet avis devra être fourni avant la délivrance du permis d'urbanisme;

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

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

- o La parcelle sur laquelle porte la demande comporte un immeuble à appartements multiples de gabarit R+4 avec rez-de-chaussée affecté à une activité à vocation d'intérêt public et collectif (« les jeunes scientifiques ») sans pour autant constituer un équipement au sens du PRAS;
- o Elle est située le long de l'avenue Latérale, face à la halte RER du Vivier d'Oie;
- o En situation existante de droit :
  - o Elle comporte une cour en intérieur d'îlot, entièrement minéralisée et donnant accès à cinq boxes de garage couverts en partie par un ancien magasin-dépôt. Ceux-ci sont accessibles par une entrée cochère sur l'avenue Latérale;
  - o Le magasin dépôt est accessible par une volée d'escalier extérieure;
  - o Ce dépôt, en structure de bois, est à l'état d'abandon depuis plusieurs années, et se développe essentiellement sur 4 boxes;
  - o Il est relié à l'escalier par une dalle en béton couvrant le fond de la cour;
  - o Le dépôt n'est pas couvert par permis d'urbanisme mais figure dans l'acte de base de l'immeuble de 1963 ;0
- o Un certificat d'urbanisme a été demandé en 2021 (CU12/2) et visait à transformer ce dépôt en logement, ce qui n'a pas été accepté;
- o Une demande de permis d'urbanisme n° 16-41254-2013 a été délivré et concernait la modification de la volumétrie générale par la démolition de toutes les toitures existantes (à versants) afin de former un ensemble cohérent, améliorant ainsi l'esthétique du dépôt ;
- o Le chantier a été entamé mais n'a pas été finalisé et de nouveau, le chantier est à l'état d'abandon comme en témoigne le reportage photographique joint (mur en bloc béton sans toiture érigée au-dessus des boxes de garages);
- o La parcelle voisine de gauche est entièrement bâtie, l'annexe présente un gabarit R+1. Une servitude de passage vers l'atelier situé en fond de parcelle de gauche est inscrite au sein de la cour de la parcelle sur laquelle porte de la demande (un escalier permet l'accès à cet atelier);
- o La parcelle de droite comprend à l'avant un bâtiment de gabarit R+4 et ne possède pas d'annexes. Un jardin jouxte la zone concernée par la demande;
- o À l'arrière, un grand volume R+T, abritant des boxes de garage, jouxte la parcelle qui fait l'objet de la demande. Le terrain naturel présente une pente qui s'élève depuis l'avenue Latérale vers l'avenue Hamoir. Ce terrain voisin se situe un niveau plus haut, soit à peu près au niveau du premier étage de l'immeuble avenue Latérale.

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

- o La transformation de l'espace dépôt à l'abandon en cabinet de kiné;

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

- La présente demande a fait l'objet en 2012 d'un dossier de demande de certificat d'urbanisme (ref CU 12/2) ainsi que d'une mise en conformité de la situation existante. Il a été approuvé que :
  - a) « la conformité du dépôt peut s'envisager. En effet, le dépôt n'est pas couvert par permis d'urbanisme mais figure dans l'acte de base de l'immeuble de 1963 et la parcelle voisine de gauche est entièrement bâtie »;
  - b) « les actes et travaux susceptibles d'être agréés (sous réserve des résultats de l'instruction approfondie d'une demande de permis d'urbanisme) doivent répondre aux conditions suivantes : améliorer l'esthétique du dépôt en apportant un meilleur raccord entre les versants de toiture, afin de présenter un volume cohérent, sans rehausse de mitoyen et sans création de logement. »
- La présente demande vise à répondre au bon aménagement des lieux en tentant de répondre aux conditions émises dans le certificat d'urbanisme;

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

- L'acte de base précise bien qu'au rez-de-chaussée, le box n°6 est privatif : il y a lieu de fournir le plan du rez-de-chaussée en situation projetée afin que le dossier soit complet et compréhensible dans son ensemble;

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

En ce qui concerne le motif d'enquête pour l'application de la prescription générale 0.7.1 du PRAS (équipements ne relevant pas des activités autorisées par les prescriptions particulières de la zone) :

- Considérant qu'un cabinet médical répond à l'affectation d'un équipement d'intérêt collectif ou de service public et que celui-ci peut s'inscrire dans toutes les zones du PRAS moyennant le fait qu'ils soient compatibles avec la destination principale de la zone considérée et les caractéristiques du cadre urbain environnant;
- En ce qui concerne la destination de la zone, ce changement d'affectation respecte la prescription particulière pour les zones d'habitation en ce que l'article 2.2 du PRAS prescrit " 2.2. *Ces zones peuvent aussi être affectées aux équipements d'intérêt collectif ou de service public et aux activités productives dont la superficie de plancher de l'ensemble de ces fonctions ne dépasse pas, par immeuble 250 m<sup>2</sup>. Cette superficie est portée à 1.000 m<sup>2</sup> pour les équipements scolaires, culturels, sportifs, sociaux et de santé. Ces zones peuvent également être affectées aux bureaux dont la superficie de plancher est limitée à 250 m<sup>2</sup> par immeuble.*"; ce cabinet médicale présente une superficie totale de 109m<sup>2</sup>;
- En ce qui concerne les caractéristiques du cadre urbain environnant :
  - il y a une multitude de fonctions dans les bâtiments situés aux alentours (école de danse, les jeunes scientifiques, commerces divers)
  - la parcelle s'inscrit à la proximité avec l'angle que fait l'avenue latérale avec la chaussée de Waterloo et à deux pas d'un liseré de noyau commercial;
  - la parcelle fait face à la gare du Vivier d'Oie également;
- Etant donné le programme de la demande et les spécificités des lieux, cette affectation n'est pas incompatible avec la zone dans laquelle elle s'inscrit;

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

- Considérant que le projet améliore grandement la situation actuelle et n'occasionnera pas de nuisances importantes en intérieur d'îlot. En effet, le bien ne devrait pas accueillir plus de 3 personnes simultanément (le kiné, le patient et éventuellement un patient en attente).
- Considérant que la parcelle se situe à proximité de transports en commun (gare et bus) et que des emplacements de stationnements publics existent le long de l'avenue, le projet n'occasionnera pas de troubles inhabituels en zone urbaine. Il y a lieu de veiller à ce que les patients ne soient pas déposés au sein de la cour mais sur le trottoir public afin d'éviter des va-et-vient de voitures en intérieur d'îlot;
- Considérant que le projet propose la création d'une nouvelle toiture verte sur l'ensemble des toitures proposées;
- Considérant que le projet ne prévoit aucune rehausse des murs mitoyens;
- Cependant, il y a lieu de réduire la hauteur au point le plus haut de 15cm de manière à diminuer encore l'impact des façades visibles depuis les box de garages ;

- Il y a également lieu de se conformer aux remarques émises dans les précédents permis (refusés), il y a lieu de ne pas ouvrir la façade du côté du vis-à-vis avec l'immeuble à appartement et de ne pas créer de terrasses : il y a lieu de modifier le plan en conséquence;

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

- Réduire de 15cm la hauteur des façades visibles depuis les box de garages ;
- Supprimer la fenêtre et porte-fenêtre prévue dans la façade en vis-à-vis de l'immeuble implanté à front de rue ;
- Supprimer la terrasse et prévoir une toiture verte sur la plateforme ;
- fournir le plan du rez-de-chaussée (emplacement de stationnement n°6 devant figurer dans la demande) ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé;
- d'être accessoires en ce qu'elles ne concernent que la modification de l'implantation de baies, la mise en place d'un ascenseur et des précisions sur l'aménagement du lieu tant au rez-de-chaussée qu'à l'étage;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le projet sera encore plus verdurisé;

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, et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 126/1 ou 191 du CoBAT.