

Séance du 11 décembre 2024 / Zitting van 11 december 2024

ORDRE DU JOUR/DAGORDE

- 1) 246/24 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.599-2024  
Situation : Avenue Docteur Decroly 52  
(Construire une annexe en façade arrière, rehausser les mitoyens, mettre en conformité la zone de recul, modifier la porte de garage en façade avant, remplacer l'ensemble des châssis, isoler la toiture et les façades pignon et arrière)
- 2) 244/24 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.769-2024  
Situation : Rue Langeveld 160  
(Rénover énergétiquement et transformer un immeuble de logements en deux duplex)
- 3) 241/24 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.694-2024  
Situation : Rue Vanderkindere 373  
(Mettre en conformité la suppression d'un commerce; démolir l'annexe arrière, construire une nouvelle annexe arrière; isoler par l'extérieur l'ensemble de l'habitation; aménager les combles, réaménager l'intérieur de l'habitation, mettre en conformité les lucarnes et les étendre et mettre en conformité la modification de la typologie architecturale)
- 4) 245/24 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.610-2024  
Situation : Avenue de Floréal 7A  
(Mettre en conformité divers travaux réalisés au sein d'une habitation unifamiliale, créer une terrasse en façade arrière au niveau du rez-de-chaussée, isoler la façade arrière, isoler le volume existant situé au 3ème étage (façades, mitoyens et toiture plate), étendre, isoler et réaménager la terrasse existante en façade arrière au 3ème étage et réaménager la zone de recul)
- 5) 243/24 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.506-2024 (art.126/1)  
Situation : Moensberg 43  
(Agrandir l'appartement au 1er étage, via l'aménagement des combles, la modification des pentes de toitures et la création d'une lucarne, isoler les façades par l'extérieur et remplacer les châssis)
- 6) 238/24 – Aanvraag om stedenbouwkundige vergunning nr16-47.752-2024 (art.177)  
Ligging: Victor Allardstraat en de Haverskerckelaan  
(Vernieuwen van het Station Ukkel-Stalle: integraal toegankelijk maken van het station, verlenging en vernieuwing van de perrons, bouwen van toegangshellingen en een lift, bouwen van een nieuwe fietsenstalling)
- 7) 240/24 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.970-2023 (art.126/1)  
Situation : Rue de Stalle 108  
(Mettre en conformité la modification de l'utilisation d'un commerce en espace HoReCa (petite restauration) et aménager une terrasse commerciale en zone de recul (rue de Stalle) - modification de la demande en application de l'article 126/1 du CoBAT : aménager une seconde terrasse commerciale en zone de recul le long de l'avenue Guillaume Herinckx)

- 8) 239/24 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.292-2023 (art.126/1)  
Situation : Avenue de la Chênaie 163  
(Démolir un commerce (jardinerie) et une maison, démolir partiellement des serres horticoles vitrées et construire un immeuble de 8 appartements avec parking en sous-sol)
- 9) 242/24 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.658-2024  
Situation : Parvis Chantecler 13 / Rue du Kriekenput 75  
(Transformer et étendre l'ancienne cure de l'Eglise Saint-Joseph en vue d'y aménager 4 logements et d'y maintenir un atelier de céramique, aménagement de 4 emplacements de stationnement en sous-sol, abattre 5 arbres à haute tige)

Fin de séance/Einde zitting

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 11/12/2024**  
**objet n° 01**

**Dossier 16-47599-2024 - Enquête n° 246/24**

**Situation : Avenue Docteur Decroly 52**

**Objet : construire une annexe en façade arrière, rehausser les mitoyens, mettre en conformité la zone de recul, modifier la porte de garage en façade avant, remplacer l'ensemble des châssis, isoler la toiture et les façades pignon et arrière**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47599-2024 introduite en date du 11/06/2024;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à construire une annexe en façade arrière, rehausser les mitoyens, mettre en conformité la zone de recul, modifier la porte de garage en façade avant, remplacer l'ensemble des châssis, isoler la toiture et les façades pignon et arrière sur le bien sis avenue Docteur Decroly 52;

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

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
  - non-respect de l'article n°4 - §1.b qui prescrit "Profondeur d'une construction mitoyenne", en ce que la construction dépasse de plus de 3 m le profil mitoyen de la construction voisine;
  - non-respect de l'article n°6 - §1.2° qui prescrit "Profondeur d'une construction mitoyenne" – nulle et non-avenu;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 12/11/2024 au 26/11/2024 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *Diminution de l'ensoleillement du 1<sup>er</sup> étage;*

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

11/06/2024 : dépôt de la demande;

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

26/09/2024 : réception des compléments;

05/11/2024 : accusé de réception d'un dossier complet

12/11/2024 au 26/11/2024 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

11/12/2024 : 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 04/11/2024 du et émis le 09/12/2024 :

**« Conditions du Service à joindre sous forme d'annexe au permis :**

### **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.

### **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.

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 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 démaquillage (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).

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

Total des surfaces imperméabilisées en projection horizontale au sol compris entre 30 et 100 m<sup>2</sup> : le diamètre de l'orifice d'ajutage de l'ouvrage de temporisation ne peut excéder 25 mm.

Quant à la présente demande :

En l'absence d'augmentation de l'emprise bâtie, la proposition n'est pas soumise à l'application obligatoire du Règlement Communal relatif à la Gestion des Eaux. Les points suivants sont à corriger ou préciser.

Si les travaux prévoient des modifications au réseau de collecte des eaux pluviales, le demandeur est invité – sans obligation réglementaire – à gérer ses eaux pluviales de manière durable en s'inspirant des prescriptions ci-dessus, c'est-à-dire en s'efforçant de récupérer un maximum d'eau pluviale dans une citerne dimensionnée à raison de 33 l/m<sup>2</sup> de toiture (verte incluse), dont le trop-plein doit être dirigé vers un dispositif infiltrant également dimensionné à raison de 33 l/m<sup>2</sup>.

Contacts utiles :

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

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

Bruxelles-Environnement : <http://www.quidebatimentdurable.brussels/fr/gerer-les-eaux-pluviales-sur-la-parcelle.html>.

<https://environnement.brussels/pro/outils-et-donnees/sites-web-et-outils/infiltrasoil>

**Conditions d'exécution du permis d'urbanisme, à joindre sous forme d'annexe au permis :**

**Procès-Verbal d'état des lieux de l'espace public & récolement**

Principes généraux :

Conformément au Règlement Régional d'Urbanisme (Titre III, Chapitre 2, article 5), l'état de l'espace public sera consigné dans un procès-verbal d'état des lieux avant travaux.

La totalité de la zone d'influence du chantier sera examinée, y compris la chaussée et le trottoir opposé, ce sur minimum trente mètres de part et d'autre des limites latérales de la parcelle objet de la demande.

L'état des lieux sera dressé au plus tard le dernier jour avant l'ouverture du chantier, contrairement avec le géomètre du service communal de la Voirie.

Le récolement de l'état des lieux avant travaux aura lieu contrairement avec le géomètre communal au plus tard 20 jours après la fin du chantier.

A défaut d'avoir été consigné dans un état des lieux en bonne et due forme, l'espace public sera considéré comme ayant été en bon état à l'entame des travaux.

Contact :

Service Voirie – cellule topographie, tél 02/605.16.35, mvandenbroeck@uccle.brussels.

**Adaptation et réfection du trottoir public**

Principes généraux :

Dès que son chantier est terminé, sauf mention contraire dans le permis ou accord d'un agent du Service Technique de la Voirie, le détenteur du permis a l'obligation de démonter entièrement le revêtement existant du trottoir devant sa propriété et de le reconstruire à neuf à ses frais, et ce peu importe son état initial. Sa configuration sera conforme aux prescriptions techniques du Règlement Communal sur la construction et reconstruction des trottoirs.

Ceci implique l'enlèvement du revêtement existant, la pose d'une nouvelle fondation en stabilisé ou béton maigre, le réaligement et la remise à niveau des bordures, le remplacement éventuel des bordures abîmées, la pose d'un nouveau pavage, ainsi que le déplacement des arbres et du mobilier si cela est autorisé par le permis.

Dans un souci de construction durable, la préférence sera accordée au réemploi des bordures, dalles et pavés démontés, seuls les éléments brisés devant être remplacés.

Il est interdit de modifier le profil en long du trottoir, notamment pour les besoins du raccordement des accès privés au trottoir. Le rattrapage de niveau éventuel entre le trottoir et les seuils sera exécuté exclusivement sur le domaine privé.

La pente transversale ne pourra excéder en aucun cas les 2%, conformément au RRU.

Toute modification à l'espace public, à son équipement ou aux objets s'y trouvant (arbres, poteaux, bornes de concessionnaires, etc...) devra être autorisée par le permis et sera exécutée par le demandeur ou à ses frais.

Sauf autorisation domaniale préalablement délivrée par le Collège des Bourgmestre et Echevins, il est interdit de procéder à des plantations en domaine public (haie, arbres, buissons...).

En fin de chantier, les opérations suivantes seront menées par le demandeur :

Démontage complet du revêtement existant et stockage des pavés et dalles pour réemploi ;

Réaligement, remise à niveau, remplacement des bordures en pierre détériorées ;

Après remplacement éventuel de la fondation (béton maigre sous l'accès carrossable), remise en place du revêtement selon les préconisations du Règlement Communal relatif aux Trottoirs (pavés de béton gris de format 22x11x8 conformes à la NBN-B21-311 disposés parallèlement à la bordure sur l'accès carrossable) ; sur autorisation expresse d'un contrôleur du service Voirie, des pavés en béton de format 22x22x8 cm conforme à la norme NBN-B21-311 peuvent être posés indistinctement tant les parties piétonnes que carrossables.

Quant à la présente demande : considérant l'état de vétusté du trottoir au droit de l'objet de la demande de permis, il est demandé de le rénover en démontant complètement le revêtement en dalles et klinkers avant de le reposer après remplacement de la fondation de l'accès carrossable par du béton maigre, comme décrit ci-dessus.

Contact(s) : Service Voirie – Cellule Suivi chantiers communaux et impétrants, tél 02/605.16.22, voirie@uccle.brussels.

**Occupation temporaire de l'espace public, réservation de stationnement et interruption de circulation**

Principes généraux :

Conformément à l'article 55 §5 du Règlement Général de Police, le stockage de matériaux ou autres objets est interdit sur la voirie. Toute occupation temporaire de la voie publique (trottoir, chaussée, parking, espace vert...) nécessaire à la réalisation des travaux est soumise à l'obtention d'une autorisation communale et au paiement d'une taxe proportionnelle à la superficie occupée.

Conformément à l'article 55 §2 du Règlement Général de Police, il est interdit de se réserver une place de stationnement sur la voie publique.

Les demandes d'occupation temporaire de l'espace public, de réservations d'emplacements de stationnement et d'interruption de circulation doivent être introduites au minimum 4 jours ouvrables avant la date de la réservation.

Le délai de réponse sera augmenté si la demande doit faire l'objet d'une demande d'avis du service Circulation et Mobilité de la Police.

La signalisation de la réservation de stationnement (signaux E1) sera effectuée par la Commune ; il est interdit de placer ses propres panneaux. La signalisation de chantier est par contre à charge de l'entrepreneur.

Le placement de la signalisation et des barrières sont à charge du demandeur.

Contact : reservationdestationnement@uccle.brussels.

**Gestion quotidienne de chantier**

Principes généraux :

Conformément à l'article 22 du Règlement Général de Police, les abords du chantier seront tenus en bon état de propreté : les trottoirs et la chaussée seront nettoyés quotidiennement. Au besoin, les services communaux pourront obliger le maître de l'ouvrage à affecter une brosse mécanique au chantier.

Un cheminement piéton large de minimum un mètre cinquante sera garanti en tous temps.

Des traversées piétonnes provisoires ne pourront être peintes au sol que sur autorisation expresse de la Police.

Les traversées de trottoir par des câbles et conduites seront de préférence exécutées en hauteur. A défaut, les câbles et conduites seront placés dans des passe-câbles en plastique de section trapézoïdale équipés de marquages obliques jaune-noir.

Toute traversée de chaussée, que ce soit au sol ou en hauteur, devra faire l'objet d'une demande d'autorisation domaniale auprès du cabinet du Bourgmestre.

La signalisation de chantier est à charge du maître de l'ouvrage ou de son entrepreneur.

Contact : Service Voirie – Cellule Suivi chantiers communaux et impétrants, tél 02/605.16.22, voirie@uccle.brussels. »

## **MOTIVATION DE L'ACTE**

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est un quartier principalement résidentiel;

- Dans ce quartier, l'avenue Docteur Decroly est une artère locale structurée par des alignements d'arbres et des zones de recul;
- La parcelle sur laquelle porte la demande se compose d'une zone de recul, d'une maison unifamiliale mitoyenne et d'un jardin;
- La zone de recul est entièrement imperméabilisée et n'est pas conforme à la situation de droit en ce que les accès au garage et à l'entrée principale de l'habitation ne sont pas délimités par des plantations;
- La zone de jardin se situe en contrebas du bel-étage. Il est connecté au séjour par un escalier extérieur situé au milieu de la façade arrière;
- La maison n°52 sur laquelle porte la demande est une habitation unifamiliale mitoyenne. Elle se situe entre un terrain non-bâti et une maison mitoyenne. Elle s'implante en retrait de l'alignement et présente un gabarit R+2 avec toit plat. Elle se compose d'une verrière en façade arrière qui n'a pas fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme. Sa typologie architecturale se compose d'un parement en pierre blanche pour le rez-de-chaussée et d'un parement en brique de ton brun pour le bel-étage et le 1<sup>er</sup> étage, de châssis en bois peint en blanc, de seuils en pierre blanche, de portes de garage en lambris brun et d'une porte d'entrée en bois de ton blanc;
- La maison de droite (n°54) présente les mêmes caractéristiques d'implantation que la maison visée par la demande. Elle présente un gabarit R+2 avec toiture à versants. Sa typologie architecturale se compose d'un parement en briques de ton rouge, de menuiseries de ton blanc et d'encadrement de baies en pierre grise;
- Le terrain de gauche est non-bâti et se compose d'une végétation dense;

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

- La suppression de la verrière et son remplacement par une annexe;
- Le rehaussement des murs mitoyens;
- La remise en état de la zone de recul conformément à la situation de droit;
- La modification des portes de garage et d'entrée;
- L'isolation de la toiture et des façades pignon et arrière;
- La modification des châssis et de la porte d'entrée bois en aluminium de ton gris clair;
- La pose de panneaux solaires en toiture;

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

- Le programme de l'habitation est inchangé;
- Le gabarit de l'habitation est légèrement rehaussé de 24 cm;
- La typologie architecturale de la maison est modifiée par le changement de menuiseries aux étages et au rez-de-chaussée;

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

- Considérant que la maison conserve son programme, c'est-à-dire 4 chambres, des garages, des caves et un séjour;
- Considérant que le rez-de-chaussée en situation de droit et en situation projetée est plus profond que le bel-étage et le 1<sup>er</sup> étage;
- Considérant que l'extension arrière s'aligne à la profondeur du rez-de-chaussée;
- Considérant que cette extension permet d'étendre la superficie du séjour et d'ouvrir davantage le séjour sur le jardin;
- Considérant que cette extension permet d'augmenter le confort des espaces habitables;
- Considérant que le projet maintient une situation infractionnelle dérogatoire au RRU en ce que le mur mitoyen avec le voisin n°54 est prolongé et rehaussé;
- Considérant que le jardin du voisin n°54 est enclavé par de la végétation;
- Considérant que le prolongement du mur mitoyen ainsi que sa rehausse porte préjudice à ce voisin en terme de vu, notamment au niveau du 1<sup>er</sup> étage;
- Considérant que la rehausse de ce mur est prévue comme un claustra en bois ce qui n'est pas pérenne;
- Considérant que les rehausses de murs mitoyen du côté de la parcelle non-bâti ne présentent aucune incidence et n'hypothèquent pas le potentiel bâtissable de cette parcelle;
- Considérant que la zone de recul est en infraction urbanistique en situation de fait;
- Considérant que le projet remet en état conformément à la situation de droit la zone de recul ce qui est tout à fait judicieux;
- Considérant le caractère verdoyant du quartier, la mise en place de lambris en bois de ton gris pour les portes de garage demeure dans l'esprit de cette rue;
- Considérant, toutefois, que l'utilisation de châssis en aluminium de ton gris clair tend à rompre avec cet esprit et ne permet pas de créer une façade harmonieuse;

- Considérant que les détails architecturaux en bois des châssis génèrent des finitions davantage en raccord avec le rez-de-chaussée;
- Considérant que la teinte grise des menuiseries ne permet pas de rester dans l'esprit de la typologie architecturale actuelle de la maison ;
- Considérant que l'isolation du pignon, de la façade arrière et de la toiture répond à des critères de développement durable ce qui est acceptable;
- Considérant que les plans stipulent l'existence d'une pompe à chaleur mais que celle-ci n'apparaît pas sur les plans;
- Considérant que le projet prévoit la pose de panneaux solaires en toiture mais ceux-ci ne sont pas représentés sur les plans

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, relatif à l'application de l'article 126§11 du CoBAT :
  - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
    - le prolongement du mur mitoyen (sans la rehausse) génère un léger impact sur le voisin n°54. Toutefois ce léger impact n'a pas généré de problème compte tenu de son existence en situation de fait et de sa hauteur réduite;
    - Toutefois, la rehausse de ce mur mitoyen matérialisé par un claustra en bois n'est pas acceptable car il n'est pas pérenne et génère un impact sur les vues de la maison n°54;
  - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) - nulle et non-avenue en ce que pour les annexes, au-delà de la profondeur autorisée à l'article 4, la hauteur de la toiture ne peut dépasser celle de la construction voisine la plus basse. En l'espèce, le dépassement ne concerne pas une toiture mais un mur mitoyen ;

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

- baisser la hauteur sous-plafond de l'extension au niveau de la poutre afin de réduire la hauteur du mur mitoyen avec le voisin n°54 ;
- Supprimer le claustra en bois et proposer une rehausse de mur plus pérenne en respectant le Code civil ou fournir l'accord du voisin;
- Préciser la localisation de la pompe à chaleur sur les plans et la prévoir dans un caisson acoustique. Si la pompe à chaleur est positionnée en toiture, solliciter la dérogation à l'article 6§3 du Titre I du RRU. Si la pompe à chaleur est prévue dans le jardin, elle doit être positionnée de telle manière à ne pas dépasser la hauteur totale de 3,00 m ni ne dépasser le plan incliné à 45° par rapport à l'horizontale, plan prenant naissance au sommet des murs mitoyens ou, en absence de mur, à une hauteur d'1,50 m au droit de la limite mitoyenne ;
- Prévoir des menuiseries en bois de ton naturel sur l'ensemble de la façade à rue;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que l'extension de la maison n'est pas remise en cause;
- d'être accessoires en ce qu'elles visent la rehausse du mur mitoyen au 1<sup>er</sup> étage avec le voisin n°54, les menuiseries, le claustra en bois et les installations techniques;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite;

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

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

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

**Avis FAVORABLE unanime et conditionnel** de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7 du CoBAT, avec octroi de dérogations au règlement régional d'urbanisme, article n°4 et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 126/1 ou 191 du CoBAT.

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

**Commission de concertation**

**séance du 11/12/2024**

**objet n° 02**

**Dossier 16-47769-2024 - Enquête n° 224/24**

**Situation : Rue Langeveld 160**

**Objet : transformer un immeuble de logements comprenant 3 logements en 2 duplex et améliorer ses performances énergétiques**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47769-2024 introduite en date du 27/09/2024;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à transformer un immeuble de logements comprenant 3 logements en 2 duplex et améliorer ses performances énergétiques sur le bien sis rue Langeveld 160;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS)n°51 - Quartier Floride/Langeveld - approuvé par arrêté royal en date du 15/04/1988, et s'y conforme;

**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 (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 12/11/2024 au 26/11/2024 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 :**

27/09/2024 : dépôt de la demande;

05/11/2024 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;

12/11/2024 au 26/11/2024 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

11/12/2024 : séance publique de la Commission de concertation;

**CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES**

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 05/11/2024. 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 principalement par la présence de maisons unifamiliales et de petits immeubles implantés en mitoyenneté;
- Dans ce quartier, la rue Langeveld se caractérise comme une voirie locale en pavé et étroite;
- La parcelle sur laquelle porte la demande, comprend un immeuble construit en 1924 (PU n° 16-1177-1924) de gabarit R+2+toiture à versants qui comprend en situation existante de droit 3 logements répartis comme suit :
  - Sous-sol : caves;
  - Rez-de-chaussée : 1 logement avec jardin;
  - 1<sup>er</sup> étage : 1 logement;
  - 2<sup>ème</sup> étage : 1 logement;
  - 3<sup>ème</sup> étage : combles;
- Les châssis ont été remplacés par des châssis en PVC de teinte bleue sans autorisation, ils étaient sur le plan des archives en bois de teinte naturelle;



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

- La division de l'immeuble en 2 logements duplex :
  - Sous-sol : caves;
  - Rez-de-chaussée/1<sup>er</sup> étage : duplex 2 chambres;
  - 2<sup>ème</sup> /3<sup>ème</sup> étages : duplex 3 chambres;
- L'isolation et la modification des baies de fenêtres de la façade arrière;
- La mise en conformité :
  - Du gabarit général de l'immeuble qui n'a pas été construit comme prévu initialement : il était prévu qu'il présente une façade de gabarit R+1+toiture mansardée et il a été construit en R+2+toiture à versants;
  - De la division en 2 logements en situation de fait;
  - Du remplacement des châssis en façade avant;

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

- La modification du gabarit général de l'immeuble satisfait aux conditions de l'application de l'article 330§3 du CoBAT concernant les régularisations simplifiées pour les actes et travaux réalisés avant le 1<sup>er</sup> janvier 2000, en ce que les actes et travaux datent de la construction de l'immeuble (1924) et sont conformes à la réglementation en vigueur où ils ont été exécutés;

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

- en matière de programme :
  - le projet est équilibré au regard de la superficie de l'immeuble existant de gabarit R+2+espace sous toiture exploitable;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - la seule modification volumétrique est liée à la pose d'une isolation extérieure en façade arrière : il s'agit d'une démarche écologique qui est à encourager et permet également d'unifier la façade arrière qui est peu élégante actuellement;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - le jardin est accessible au duplex bas accueillant deux chambres et pouvant accueillir une famille qui pourra donc en bénéficier, ce qui répond au bon aménagement des lieux;
- en matière d'environnement :
  - 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 1er mars 2012. Art. 67. § 1er.) protège toutes les espèces européennes d'oiseaux, si des sujets nidifient sur place, il est interdit de porter atteinte aux nids entre la mi-avril et la mi-août;
  - il serait favorable à la biodiversité de placer des nichoirs sur le bâti, au minimum 3 de chaque;

***Nichoirs martinets***

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

### **Nichoirs moineaux**

- *Meilleure orientation est, sud-est voire nord-est, sud si à l'ombre (par exemple sous une structure afin d'éviter une surchauffe du nid)*
- *au moins à 2m de hauteur (entre 3 et 8 m est l'idéal)*
- *L'espèce est grégaire et peut nicher en colonies. On installera donc de préférence des nichoirs multiples.*
- *Les nichoirs peuvent être intégrés dans un mur, une toiture, ou apposés/accrochés;*
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - le bien ne possède pas de garage, et ce, depuis l'origine;
- en matière de sécurité incendie :
  - il y a lieu de se conformer à l'avis du service incendie et de rendre les parois résistantes au feu entre locaux communs et appartements : le projet propose une cloison vitrée entre le hall d'entrée de l'immeuble et l'appartement (élargissement pour emplacement vélos), ce qui est esthétiquement qualitatif mais pourrait être compliqué à conserver ;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
  - les châssis en façade avant ont été remplacés par des châssis en PVC de teinte bleue foncée et présentant des divisions qui correspondent aux divisions de l'époque de construction de la maison;
  - il y a lieu de prévoir des châssis en bois lors du prochain remplacement nécessaire de ceux-ci;

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

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

- le projet dédensifie l'immeuble et propose des appartements aux aménagements de qualité, ce qui est appréciable;
- le projet propose des logements de superficies confortables et aux pièces de vie baignées de lumière de par les nouvelles baies proposées en façade arrière;
- le projet prévoit un local vélo facilement accessible au rez-de-chaussée de par l'élargissement du hall d'entrée;
- le projet améliore les qualités d'habitabilité des logements existants (en situation existante de fait) en créant des nouvelles circulations internes propres à chaque logements, en offrant de beaux espaces de cuisine ouverts et en réorganisant l'ensemble de manière plus fonctionnelle;

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

- Prévoir des châssis en bois aux divisions correspondant à l'époque de construction de la maison en façade avant ;

Que cette modification répond aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé ;
- d'être accessoires en ce qu'elle ne concerne que le matériau des châssis;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la façade avant sera plus qualitative ;

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 11/12/2024**  
**objet n° 03**

**Dossier 16-47694-2024 - Enquête n° 241/24**

**Situation : Rue Vanderkindere 373**

**Objet : mettre en conformité la suppression d'un commerce; démolir l'annexe arrière, construire une nouvelle annexe arrière; isoler par l'extérieur l'ensemble de l'habitation; aménager les combles, réaménager l'intérieur de l'habitation, mettre en conformité les lucarnes et les étendre et mettre en conformité la modification de la typologie architecturale**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47694-2024 introduite en date du 25/07/2024;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité la suppression d'un commerce; démolir l'annexe arrière, construire une nouvelle annexe arrière; isoler par l'extérieur l'ensemble de l'habitation; aménager les combles, réaménager l'intérieur de l'habitation, mettre en conformité les lucarnes et les étendre et mettre en conformité la modification de la typologie architecturale sur le bien sis rue Vanderkindere 373;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en liseré de noyau commercial, 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°4 §1.2° qui prescrit "Profondeur d'une construction mitoyenne", en ce que l'isolation en façade arrière dépasse la profondeur du voisin le plus profond au 1<sup>er</sup> étage;
  - non-respect de l'article n°6 §1.2° qui prescrit "Toiture (hauteur) ", en ce que l'isolation en toiture dépasse la hauteur du profil mitoyen le plus haut;
  - non-respect de l'article n°6 §2 qui prescrit "Toiture (lucarne) ", en ce que les lucarnes s'étendent sur plus de 2/3 de la largeur de la façade;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 12/11/2024 au 26/11/2024 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 :**

25/07/2024 : dépôt de la demande;

30/08/2024 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

11/09/2024 : réception des compléments;

04/11/2024 : accusé de réception d'un dossier complet;

12/11/2024 au 26/11/2024 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

11/12/2024 : 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 :**

- Le quartier dans lequel se situe la demande est un quartier mixte de fonctions;

- Dans ce quartier, la rue Vanderkindere est un axe structurant étroit dont les perspectives sont cadrées par des fronts bâtis continus;
- La parcelle sur laquelle porte la demande se compose de l'habitation et d'un jardin;
- L'immeuble sur lequel porte la demande est désormais une maison unifamiliale. En effet, la situation de droit (PU n°16-10478-1937) prévoyait un magasin au rez-de-chaussée qui semble ne jamais avoir vu le jour. A ce jour, l'ensemble du rez-de-chaussée est destiné à l'habitation. Il s'agit d'une maison mitoyenne implantée à l'alignement. Elle se compose d'annexes au rez-de-chaussée et au 1<sup>er</sup> étage qui ont fait l'objet d'une demande permis d'urbanisme en 1937 (PU n°16-10478-1937). La typologie architecturale de la maison se compose de deux lucarnes en façade avant qui n'ont pas fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme. Elle se compose d'un enduit de ton clair, de châssis en PVC de ton gris, d'une porte d'entrée en PVC de ton gris, d'un brisis en ardoise, d'une toiture en tuiles rouge et d'un soubassement de ton gris;
- L'immeuble de droite (n°371) présente les mêmes caractéristiques d'implantation. Il accueille au rez-de-chaussée un commerce et aux étages du logement. Il présente un gabarit R+3 et présente une parcelle entièrement bâtie. Sa typologie architecturale est similaire à celle de la maison visée par la demande excepté pour la couleur de châssis de ton blanc et des encadrements de baies et de corniche de ton noir;
- L'immeuble de gauche (n°375) présente les mêmes caractéristiques d'implantation et de typologie architecturale que l'immeuble n°371. Il présente une parcelle entièrement bâtie et un gabarit R+2;

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

- La mise en conformité de :
  - la suppression d'un commerce au rez-de-chaussée;
  - la modification des dimensions des baies en façade avant;
- L'agrandissement de la largeur de l'annexe du rez-de-chaussée;
- La réduction en profondeur de l'annexe du rez-de-chaussée;
- La modification des menuiseries en façade avant en aluminium de ton gris taupe;
- L'agrandissement des lucarnes en façade avant avec revêtement en zinc gris quartz;
- Le réaménagement intérieur des espaces de vie et l'ajout d'une chambre et d'une salle de bain;
- L'isolation de l'entièreté de la maison;
- La mise en place d'un soubassement en pierre bleue
- La suppression de la cheminée en façade avant;

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

- Le programme de l'habitation est modifié par l'ajout d'une chambre et d'une salle de bain;
- Le gabarit de la maison est rehaussé par la mise en place d'une isolation par l'extérieur;
- La typologie de la maison est modifiée par la modification des baies, des menuiseries, des lucarnes, la suppression des détails horizontaux de la façade, l'abaissement du soubassement et la modification du parement de façade avant;

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

- Considérant que la maison se situe le long d'un axe commercial;
- Considérant que le commerce du rez-de-chaussée semble ne jamais avoir vu le jour,
- Considérant qu'il est regrettable qu'un commerce ne soit pas installé au rez-de-chaussée de cet immeuble au regard de sa localisation;
- Considérant que la typologie de la façade avant s'apparente à une maison unifamiliale;
- Considérant que l'aménagement intérieur de cette maison répond aux normes minimales d'habitabilité;
- Considérant que les proportions des espaces de vie répondent au bon aménagement des lieux dans la mesure où les dimensions du séjour sont proportionnées par rapport au nombre de chambre;
- Considérant que le projet dédensifie la parcelle par la réduction de la profondeur de l'annexe du rez-de-chaussée ce qui est appréciable;
- Considérant que le projet propose, dès lors, l'aménagement d'un plus grand jardin augmentant ainsi la zone de pleine terre;
- Considérant que le projet rationalise les dimensions de l'annexe du rez-de-chaussée permettant une meilleure connexion du séjour avec le jardin;
- Considérant que la suppression des détails horizontaux de la façade avant tend à banaliser la typologie et à rompre les raccords avec les constructions voisines ;
- Considérant que le projet ne précise pas dans quels matériaux sont prévus les seuils ;
- Considérant que l'abaissement du soubassement nuit à la lecture de la typologie architecturale de la façade ;

- Considérant que la mise en place de châssis en aluminium de ton gris taupe est plus pérenne que les menuiseries en PVC;
- Considérant que l'isolation totale par l'extérieur de la maison répond à des critères de durabilité;
- Considérant que les dépassements de profondeur et de hauteur de l'isolation dérogatoire au RRU ne sont pas de nature à générer des impacts significatifs sur les voisins;
- Considérant que le projet maintient un parement de façade en enduit de ton clair ce qui s'inscrit dans les tonalités de la rue;
- Considérant que les modifications des proportions des lucarnes en façade avant permettent d'augmenter l'apport de lumière naturelle dans une chambre et une salle de bain ce qui est qualitatif;
- Considérant que le zinc pour les lucarnes répond au langage d'une toiture ce qui s'envisage;
- Considérant que la dérogation générée par les lucarnes est dérisoire (9cm);
- Considérant, en somme, que le projet est acceptable tel que proposé;

**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'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) et dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) :
  - L'isolation en façade arrière dépasse la profondeur du voisin le plus profond au 1<sup>er</sup> étage;
  - L'isolation en toiture dépasse la hauteur du profil mitoyen le plus haut;
  - En effet, la profondeur du dépassement de l'isolant est de 16 cm ce qui est dérisoire et ne porte pas atteinte aux parcelles voisines;
  - De plus, le dépassement de l'épaisseur de l'isolant en toiture est de 12 cm ce qui également dérisoire et ne porte pas préjudice aux constructions voisines;
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes) :
  - Les lucarnes s'étendent sur plus de 2/3 de la largeur de façade;
  - Toutefois, leur dépassement n'excède que de 9 cm ce qui est dérisoire;
  - De plus, les largeurs de ces lucarnes permettent d'augmenter l'apport de lumière naturelle dans une chambre et une salle de bain;
  - La typologie architecturale de la maison n'est pas entachée par ce dépassement;

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

- Maintenir les détails horizontaux de la façade avant;
- Maintenir le soubassement au-dessus du soupirail ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que les options du projet sont conservées;
- d'être accessoires en ce qu'elles visent que la typologie architecturale ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que ....;

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

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

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

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

**Avis FAVORABLE unanime et conditionnel** de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au règlement régional d'urbanisme, articles n°4 et n°6 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 11/12/2024**  
**objet n° 04**

**Dossier 16-47610-2024 - Enquête n° 245/24**

**Situation : Avenue de Floréal 7A**

**Objet : mettre en conformité divers travaux réalisés au sein d'une habitation unifamiliale, créer une terrasse en façade arrière au niveau du rez-de-chaussée, isoler la façade arrière, isoler le volume existant situé au 3<sup>ème</sup> étage (façades, mitoyens et toiture plate), étendre, isoler et réaménager la terrasse existante en façade arrière au 3<sup>ème</sup> étage et réaménager la zone de recul**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47610-2024 introduite en date du 13/06/2024;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité divers travaux réalisés au sein d'une habitation unifamiliale, créer une terrasse en façade arrière au niveau du rez-de-chaussée, isoler la façade arrière, isoler le volume existant situé au 3<sup>ème</sup> étage (façades, mitoyens et toiture plate), étendre, isoler et réaménager la terrasse existante en façade arrière au 3<sup>ème</sup> étage et réaménager la zone de recul sur le bien sis avenue de Floréal 7A;

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

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
  - non-respect de l'article n°4 - profondeur qui prescrit "*§ 1. Au niveau du rez-de-chaussée et des étages, la profondeur maximale hors-sol de la construction réunit les conditions suivantes : 1° 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; 2° a) lorsque les deux terrains voisins sont bâtis, la construction :- ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde;- ne dépasse pas de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde. Une profondeur supérieure à 3 mètres peut être autorisée dans la mesure où un retrait latéral de 3 mètres au moins est respecté. Les mesures sont prises perpendiculairement à l'élément de référence.*", en ce que :
    - l'isolation de la façade arrière dépasse la profondeur du profil mitoyen de la construction la plus profonde (n°7) de 14 centimètres. Le dépassement en profondeur du profil mitoyen le moins profond (n°9) est quant à lui de 1,28 mètres (14 + 114 centimètres);
    - la construction projetée (terrasse en façade arrière et escalier vers le jardin) dépasse le profil mitoyen le plus profond (n°7) de 4,70 mètres (14 + 116 + 251 + 89 centimètres) et le profil mitoyen le moins profond (n°9) de 5,84 mètres sans respecter un retrait latéral de 3 mètres, les retraits latéraux projetés n'étant que de 1,19 mètres du côté du n°9 et de 65 centimètres du côté du n°7;

- non-respect de l'article n°6 - toiture qui prescrit " § 1. La toiture répond aux conditions suivantes : 1° ne pas dépasser de plus de 3 mètres la hauteur du profil mitoyen le plus bas de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës des constructions de référence visées à l'article 5; les mesures sont prises perpendiculairement à l'élément de référence; 2° ne pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës des constructions de référence visées à l'article 5. Dans la profondeur maximale autorisée par l'article 4, un dépassement de plus de trois mètres par rapport au profil mitoyen le plus bas est autorisé, sans néanmoins dépasser le profil mitoyen le plus haut. Pour les annexes, au-delà de la profondeur autorisée à l'article 4, la hauteur de la toiture ne peut dépasser celle de la construction voisine la plus basse.", en ce que :
  - le profil projeté de la façade arrière, après isolation, dépasse en hauteur le profil du mitoyen (le plus haut) situé au n°7;
  - le profil induit par la terrasse projetée dépasse en hauteur le profil du mitoyen au n°7 et au n°9;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 12/11/2024 au 26/11/2024 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- Situation existante de fait irrégulière et demande de mise en conformité de travaux déjà exécutés dont de nombreux éléments ne sont pas conformes à la situation de droit autorisée en 2006. Certains des éléments à régulariser impliquent des dérogations inacceptables;
- Situation projetée contenant des dérogations estimées excessives et ne pouvant être acceptées car en inadéquation avec le bon aménagement des lieux et avec l'environnement de l'immeuble concerné, l'intérieur d'îlot et les droits des voisins qui se verraient imposer des nuisances excédant les inconvénients normaux du voisinage;

### **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 article 4 (hauteur sous plafond);

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

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

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

13/06/2024 : dépôt de la demande;

25/07/2024 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

26/09/2024 : réception des compléments;

05/11/2024 : accusé de réception d'un dossier complet;

12/11/2024 au 26/11/2024 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

11/12/2024 : 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 de l'Environnement émis en date du 06/12/2024 et libellé comme suit :  
« Considérant que des colonies de moineaux et martinets sont présentes dans le quartier et que ces espèces sont protégées et en diminution drastique sur la Région,  
Considérant la législation (Ordonnance relative à la conservation de la nature du 1<sup>er</sup> mars 2012. Art. 67. § 1<sup>er</sup>.) 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.

#### **Nichoires moineaux**

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

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

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est essentiellement résidentiel, bâti de maisons unifamiliales ou d'immeubles à appartements, en ordre fermé et implantés en recul de l'alignement, du moins pour les îlots situés de part et d'autre du carrefour que forme l'avenue de Floréal avec l'avenue Coghen;
- L'avenue de Floréal est en pente descendante vers la Chaussée d'Alseberg;
- Les gabarits des constructions sont variables de R+1+T à R+3+étage en recul;
- La maison faisant l'objet de la demande présente un gabarit de type bel-étage, R+2+étage en retrait (à toiture plate) et est implantée en recul par rapport à l'alignement;
- La parcelle cadastrée 1<sup>ère</sup> division, Section B, n°417/N/4, sur laquelle porte la demande présente une superficie de 2 a 11 ca (211 m<sup>2</sup>) d'après extrait récent. Elle est orientée au nord au droit de la façade avant et au sud au droit de la façade arrière;
- L'immeuble de droite (au n°7) présente un gabarit R+2 (toiture plate) et une zone de recul planté;
- L'immeuble de gauche (au n°9) présente un gabarit R+2 (toiture plate) avec sous-sol (garage à rue);
- L'habitation unifamiliale concernée par l'objet de la présente demande accueille un garage en façade avant et sa zone de recul est totalement imperméabilisée, ce qui induit le stationnement (illicite) de deux voitures (voir vues Google Streetview) alors que des bandes engazonnées sont dessinées et ont été prévues lors de l'octroi du dernier permis d'urbanisme précédemment délivré;
- La maison a été construite suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-20067-1958;
- Le bien a ensuite subi des transformations et agrandissements suite au permis n° 16-37.161-2005 délivré le 04/04/2006;
- Les plans (PU 02/04) de la situation de droit (PU n° 16-37.161-2005) présentent :
  - au sous-sol (niv -2.42) (en façade arrière) : une cave (avec citerne EP) accessible uniquement au moyen d'un escalier depuis le jardin (situé plus haut au niv -1.60);
  - au rez-de-chaussée (niv 0.00) (donnant au niveau de la rue en façade avant) : en partie gauche de l'immeuble, un garage pour un véhicule, donnant sur un sas, distribuant un WC séparé. En partie droite, la porte d'entrée de l'habitation, un hall et cage d'escalier vers le 1<sup>er</sup> étage. A l'arrière, un bureau donnant accès à une chambre (chambre n°1) incluant une salle-de-douche. Le bureau présente un escalier donnant accès au jardin situé à l'arrière et en contrebas (niv -1.60);
  - au 1<sup>er</sup> étage (niv +2.45) : cage d'escalier et hall desservant les pièces de vie (cuisine et salle-à-manger en façade avant) et salon en façade arrière avec balcon attenant se développant en partie centrale sur une profondeur de 120 centimètres (sans accès direct possible vers le jardin situé en contrebas);
  - au 2<sup>ème</sup> étage (niv +5.45) : cage d'escalier et hall desservant les pièces de nuit à savoir un bureau et une salle-de-bain en façade avant, un WC séparé au centre et 2 chambres (chambre n°2 et chambre n°3) en façade arrière; +
  - au 3<sup>ème</sup> étage (niv +8.47) (étage en retrait) : cage d'escalier desservant un dégagement donnant accès à une salle de douche à l'avant, un WC séparé au centre et une chambre (n°4) en façade arrière avec accès à une terrasse;
  - en façade arrière : l'extension autorisée (du rez-de-chaussée jusqu'au 2<sup>ème</sup> étage) présente une profondeur (autorisée) de 33 centimètres en moins par rapport à la profondeur du mitoyen de droite situé au n°7;

- abords : la zone de recul est prévue avec un revêtement perméable à l'eau (dalles gazon en béton de teinte grise) pour l'accès carrossable au garage situé à gauche, un revêtement en pavés béton de teinte grise pour l'accès piéton à la porte d'entrée située à droite et présente des zones plantées (vers le mitoyen de gauche, vers le mitoyen de droite et entre l'accès carrossable au garage et l'accès piéton à l'habitation);
- o Les plans de la situation de fait (PU 03/04) présentent :
  - au sous-sol (niv -2.45) (en façade arrière) : une cave (avec citerne EP) accessible uniquement au moyen d'un escalier depuis le jardin (situé plus haut au niv -1.60);
  - au rez-de-chaussée (niv 0.00) (donnant au niveau de la rue en façade avant) : en partie gauche de l'immeuble, un garage pour un véhicule, donnant sur un sas avec lave-mains, distribuant ensuite un WC séparé. En partie droite, la porte d'entrée de l'habitation, un hall d'entrée et cage d'escalier vers le 1er étage. A l'arrière, un bureau / chambre n°1 (accessible par 2 portes distinctes) incluant une salle-de-douche. Le bureau présente un escalier donnant accès au jardin situé à l'arrière et en contrebas;
  - au 1<sup>er</sup> étage (niv +2.45) : cage d'escalier et hall desservant les pièces de vie (salon en façade avant) et cuisine et salle-à-manger en façade arrière avec balcon attenant côté cuisine (sans accès direct possible vers le jardin situé en contrebas);
  - au 2<sup>ème</sup> étage (niv +5.45) : cage d'escalier et hall desservant les pièces de nuit à savoir une chambre n°2 et une salle-de-bain en façade avant, un WC séparé au centre et 2 chambres (chambre n°3 et chambre n°4) en façade arrière;
  - au 3<sup>ème</sup> étage (niv +8.70) (étage en retrait) : cage d'escalier desservant un hall donnant accès à un WC séparé à l'avant et à une chambre (n°5) en façade arrière avec accès à une terrasse également en façade arrière. La chambre est attenante à une salle de bain qui est située en façade avant;
  - en façade arrière : l'extension telle que réalisée (du rez-de-chaussée jusqu'au 2<sup>ème</sup> étage) présente une profondeur identique à la profondeur du mitoyen de droite situé au n°7, à savoir 33 centimètres de plus que la situation de droit telle qu'octroyée;
  - abords : la zone de recul est entièrement minéralisée (non conformément et en infraction par rapport au permis délivré);

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

- o la mise en conformité de divers travaux réalisés au droit de l'habitation unifamiliale (modifications intérieures et extérieures);
- o la création d'une terrasse en façade arrière au niveau du rez-de-chaussée;
- o l'isolation de la façade arrière;
- o l'isolation du volume existant situé au 3<sup>ème</sup> étage (façades, mitoyens et toiture plate);
- o l'extension, l'isolation et le réaménagement de la terrasse existante en façade arrière au 3<sup>ème</sup> étage;
- o le réaménagement de la zone de recul;

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

- o Les plans de la situation projetée (PU 04/04) présentent :
  - au sous-sol (niv -2.45) (en façade arrière) : une cave (avec citerne EP) accessible uniquement au moyen d'un escalier depuis le jardin;
  - au rez-de-chaussée (niv 0.00) (donnant au niveau de la rue en façade avant) : en partie gauche de l'immeuble, un garage pour un véhicule, donnant sur un sas avec lave-mains, distribuant ensuite un WC séparé. En partie droite, la porte d'entrée de l'habitation, un hall d'entrée et cage d'escalier vers le 1<sup>er</sup> étage. A l'arrière, un bureau (12,4 m<sup>2</sup>) / chambre n°1 (20 m<sup>2</sup>) (accessible par 2 portes distinctes) incluant une salle-de-douche. Une terrasse neuve (à claire voie sur ossature bois) accessible depuis le bureau / chambre n°1 se développe en façade arrière sur une profondeur totale de 470 centimètres (14 + 116 + 251 + 89 centimètres (escalier vers le jardin)) par rapport au profil du mitoyen de droite (au n°7);
  - au 1<sup>er</sup> étage (niv +2.45) : cage d'escalier et hall desservant les pièces de vie (salon en façade avant) et cuisine et salle-à-manger en façade arrière avec balcon attenant côté cuisine (sans accès direct possible vers le jardin situé en contrebas);
  - au 2<sup>ème</sup> étage (niv +5.45) : cage d'escalier et hall desservant les pièces de nuit à savoir une chambre n°2 et une salle-de-bain en façade avant, un WC séparé au centre et 2 chambres (chambre n°3 et chambre n°4) en façade arrière;

- au 3<sup>ème</sup> étage (niv +8.70) (étage en retrait) : cage d'escalier desservant un hall donnant accès à un WC séparé à l'avant et à une chambre (n°5) en façade arrière avec accès à une terrasse également en façade arrière proposant un pare-vue neuf. La chambre est attenante à une salle de bain qui est située en façade avant. La toiture plate existante en façade avant de l'étage en retrait est végétalisée;
- toiture : la toiture plate existante couvrant l'étage en retrait situé au 3<sup>ème</sup> étage est végétalisée;
- en façade arrière : l'isolation de la façade arrière telle que proposée (du rez-de-chaussée jusqu'au 2<sup>ème</sup> étage) présente une profondeur de 14 centimètres en débord de la profondeur du mitoyen de droite situé au n°7, à savoir 47 centimètres de plus ((14 + 33 centimètres) que la situation de droit telle qu'octroyée;
- abords : la zone de recul est modifiée par la pose de dalles gazon (taux d'ouverture de 50% minimum), la pose de pas japonais pour l'accès piéton à l'habitation et la plantation de haies le long des mitoyens de gauche et de droite;
- o La demande de mise en conformité vise de manière globale les points suivants :
  - au rez-de-chaussée :
    - o l'aménagement de la chambre n°1 a été modifié et l'accès au garage a été revu en vue d'y aménager un espace d'eau;
    - o l'ensemble vitré en façade arrière a été divisé en deux éléments distincts, séparés par un élément porteur, séparant la chambre n°1 de la zone « bureau »;
  - au 1<sup>er</sup> étage :
    - o la cuisine se situe en façade arrière et le séjour en façade avant;
    - o l'ensemble vitré en façade arrière a été divisé en deux éléments distincts, séparés par un élément porteur, séparant la salle-à-manger de la cuisine;
    - o les dimensions et la localisation du balcon en façade arrière sont différentes;
  - au 2<sup>ème</sup> étage :
    - o en façade avant, le bureau a été aménagé en tant que chambre (n°2);
    - o l'aménagement des chambres arrière (n°3 et n°4) (qui correspondent en fait à la situation d'avant travaux de 2006);
  - au 3<sup>ème</sup> étage :
    - o l'aménagement de la chambre parentale n'est pas conforme à la situation de droit, l'aménagement de la salle de bain - du WC et de la chambre ont été revus également;
    - o la façade avant et arrière ne sont pas conformes à la situation de droit (perçements et dimensions des baies différents suite à l'aménagement intérieur non conforme);
    - o la terrasse arrière du niveau en retrait au 3<sup>ème</sup> étage n'est pas conforme à la situation de droit, elle se développe sur toute la surface de la toiture plate;
    - o les niveaux tels qu'exécutés ne sont pas conformes à la situation de droit;
  - en façade arrière :
    - o la profondeur de bâtisse est plus grande et la façade arrière s'aligne en profondeur à celle du bâtiment de droite (au n°7);
- o Le projet vise de manière globale les points suivants :
  - l'isolation de la façade arrière de type enduit sur isolation EPS - de teinte blanc à tous les étages;
  - l'isolation de la façade avant de type enduit sur isolation EPS - de teinte blanc au niveau du 3<sup>ème</sup> étage (étage en retrait);
  - l'isolation de la terrasse (au 3<sup>ème</sup> étage, couvrant le 2<sup>ème</sup> étage) et la pose d'un nouveau garde-corps en aluminium et d'un revêtement de sol de type dalles sur plots en façade arrière;
  - le remplacement des revêtements en bardage bois des mitoyens gauche et droite (alignés au-dessus des parties privatives des voisins au n°7 et au n°9). Le bardage en bois existant sera remplacé par une isolation EPS graphité - de teinte blanc;
  - l'isolation des toitures plates et le remplacement du revêtement du couvrant du 2<sup>ème</sup> étage en façade avant et du couvrant du 3<sup>ème</sup> étage par une toiture verte de type intensif (bacs pré-cultivés et gravier roulé périphérique);
  - en façade avant, la végétalisation de l'aménagement de la zone d'accès au garage (dalles gazon de type PE HD recyclé) et la création de zones végétalisées au droit des zones mitoyennes et pose de dalles de type « pas japonais » pour l'accès à la porte d'entrée de l'habitation;
  - en façade arrière, la création d'une nouvelle terrasse à claire voie sur structure bois/ acier avec un nouvel accès au local technique se situant sous la partie arrière de l'immeuble et comprenant la citerne d'eau pluviale (conservée);

- la suppression de l'allège en façade arrière au niveau de la chambre n°1 au rez-de-chaussée (non soumis à permis) donnant accès à la future terrasse projetée;

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

- en matière de programme :
  - le projet conserve le programme de la maison unifamiliale et ne suscite pas de remarque;
  - le nombre de chambres passe de 4 à 5 suite à la transformation du bureau situé au 2<sup>ème</sup> étage, ce qui ne suscite pas de remarque, les dimensions et l'éclairage naturel le permettant;
  - la création d'une terrasse neuve en façade arrière et en lien avec le jardin peut s'envisager mais sous certaines conditions permettant le respect et la conformité au bon aménagement des lieux;
- en matière d'implantation, d'esthétique et de gabarit :
  - la création d'une nouvelle terrasse à claire voie sur structure bois / acier en façade arrière au niveau du rez-de-chaussée présente des proportions démesurées eu égard au bon aménagement des lieux et par rapport aux parcelles voisines. Il y a donc lieu de revoir ses proportions et ses dimensions. Les niveaux proposés présentent à partir de la façade arrière, une 1<sup>ère</sup> zone palière située à un niveau - 0.18, ensuite 3 marches menant à la terrasse « principale » d'une superficie de 12 m<sup>2</sup> et située à un niveau - 0.72 menant vers le jardin situé au niveau - 1.75 au moyen de 4 grandes marches se développant parallèlement à la façade arrière et allant de - 0.94 à - 1.54. La terrasse projetée se situant donc à une hauteur de + 103 cm par rapport au niveau du jardin dont le terrain est localement reprofilé à cet endroit. Le surplomb important ne semble pas se justifier dans une si grande mesure. La proposition consistant à prévoir des claustras agrémentés de plantes grimpantes au droit des limites mitoyennes vers les biens mitoyens sis au n°7 et au n°9 doit également être revue en ce que ces dispositifs ne constituent pas une solution pérenne et durable. Les dispositions du Code civil en matière de vues droites se doivent d'être respectées;
  - le balcon réalisé au 1<sup>er</sup> étage en façade arrière, non conformément au permis d'urbanisme délivré, a engendré le non-respect des dispositions prévues au niveau du Code civil en matière de vues droites vers le bien sis au n°7. Cette situation dérogatoire doit être adaptée afin de s'y conformer;
  - la terrasse aménagée au 3<sup>ème</sup> étage en façade arrière, non conformément au permis d'urbanisme délivré, a engendré le non-respect des dispositions prévues au niveau du Code civil en matière de vues droites vers le bien sis au n°7. Cette situation dérogatoire doit être adaptée et les dimensions de la terrasse doivent être réduites afin de se conformer aux dispositions du Code civil, un bac à plantes ne constituant pas une solution pérenne pouvant être acceptée;
  - au regard de la configuration des lieux, la mise en conformité de l'exécution des travaux réalisés en 2006 (soit il y a près de 18 ans) non conformément au permis délivré quant à la profondeur de bâtisse en façade arrière (augmentée de 33 cm) et les différences de niveaux peut s'envisager;
  - les matériaux proposés ne suscitent pas de remarque, les menuiseries extérieures en façade avant étant en bois et le parement en briques de la façade avant étant maintenu. L'isolation de la façade avant de l'étage en retrait au niveau du 3<sup>ème</sup> étage au moyen d'un enduit sur isolant de teinte claire (et le remplacement du bardage en bois existant) peut s'envisager;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - la végétalisation de l'aménagement de la zone d'accès au garage (dalles gazon de type PE HD recyclé) et la création de zones végétalisées au droit des zones mitoyennes et pose de dalles de type « pas japonais » pour l'accès à la porte d'entrée de l'habitation améliorent sensiblement les qualités paysagères de cette zone. Cependant, il y a lieu de prévoir également (comme indiqué dans le permis précédemment délivré), un massif végétal en pleine terre entre l'accès carrossable au garage et l'accès piéton à l'entrée de l'habitation;
  - la verdurisation des toitures plates existantes (et leur isolation) est une démarche à encourager et ne suscite pas de remarque;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - le bien se situe en zone d'accessibilité de type B;
  - le garage existant est maintenu au sein de l'immeuble et ne suscite pas de remarque;

- la zone de recul ne peut pas être considérée comme une zone de stationnement, conformément aux dispositions du Titre I, article 11 du RRU concernant l'aménagement et l'entretien des zones de recul;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
  - la présence d'une citerne d'eau de pluie est indiquée sur les plans. Des éléments et informations complémentaires sont à fournir, comme sa capacité, l'utilisation prévue pour les eaux récupérées, le rejet du trop-plein (égout public ou dispersion), etc;
  - le projet ne présente pas d'augmentation de la superficie imperméable de plus de 30 m<sup>2</sup> ce qui n'entraîne pas l'application du Règlement Communal d'Urbanisme relatif à la gestion des eaux de pluie;
- en matière de considérations énergétiques et d'installations techniques :
  - l'isolation de la façade arrière ainsi que l'isolation de la toiture plate et des mitoyens est une démarche à encourager et ne suscite pas de remarque, le débord en profondeur (14 cm) étant raisonnable;

**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 4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) qui prescrit " § 1. Au niveau du rez-de-chaussée et des étages, la profondeur maximale hors-sol de la construction réunit les conditions suivantes :
  - 1° 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;
  - 2° a) lorsque les deux terrains voisins sont bâtis, la construction :
    - ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde;
    - ne dépasse pas de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde. Une profondeur supérieure à 3 mètres peut être autorisée dans la mesure où un retrait latéral de 3 mètres au moins est respecté. Les mesures sont prises perpendiculairement à l'élément de référence.", en ce que :
      - l'isolation de la façade arrière dépasse la profondeur du profil mitoyen de la construction la plus profonde (n°7) de 14 centimètres et le profil mitoyen le moins profond (n°9) de 1,28 mètres (14 + 114). La dérogation à la profondeur ne suscite pas de remarque majeure pour ce point et peut être octroyée;
      - la construction projetée (terrasse en façade arrière et escalier vers le jardin) dépasse le profil mitoyen le plus profond (n°7) de 4,70 mètres (14 + 116 + 251 + 89 centimètres) et le profil mitoyen le moins profond (n°9) de 5,84 mètres sans respecter un retrait latéral de 3 mètres, les retraits latéraux projetés n'étant que de 1,19 mètres du côté du n°9 et de 65 centimètres du côté du n°7. La dérogation à la profondeur pourrait éventuellement être envisagée pour ce point mais en revoyant les proportions de la terrasse, la proposition actuelle ne répondant pas au bon aménagement des lieux;
- En ce qui concerne le motif d'enquête, dérogation à l'article 6 du titre I du RRU qui prescrit " § 1. La toiture répond aux conditions suivantes : 1° ne pas dépasser de plus de 3 mètres la hauteur du profil mitoyen le plus bas de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës des constructions de référence visées à l'article 5; les mesures sont prises perpendiculairement à l'élément de référence; 2° ne pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës des constructions de référence visées à l'article 5. Dans la profondeur maximale autorisée par l'article 4, un dépassement de plus de trois mètres par rapport au profil mitoyen le plus bas est autorisé, sans néanmoins dépasser le profil mitoyen le plus haut. Pour les annexes, au-delà de la profondeur autorisée à l'article 4, la hauteur de la toiture ne peut dépasser celle de la construction voisine la plus basse.", en ce que :
  - le profil projeté de la façade arrière, après isolation, dépasse en hauteur le profil du mitoyen (le plus haut) situé au n°7. La dérogation à la hauteur ne suscite pas de remarque majeure concernant l'isolation de la façade arrière et peut être octroyée sur ce point;
  - le profil induit par la terrasse projetée dépasse en hauteur le profil du mitoyen au n°7 et au n°9. Les proportions de la terrasse au niveau de la proposition actuelle, ne répondant pas au bon aménagement des lieux, la dérogation à la hauteur pourrait être envisagée mais sur base d'un projet revu en terme de dimensions et proportions en hauteur de la terrasse;

**Considérant qu'au regard des motifs soumis à l'avis conforme du Fonctionnaire Délégué, le projet suscite les observations suivantes :**

- En ce qui concerne le motif d'enquête, dérogation à l'article 4 (hauteur sous plafond) du Titre II du RRU qui prescrit « § 1. Dans tout logement situé dans un immeuble neuf, la hauteur sous plafond des locaux habitables est au moins de 2,50 mètres. Cette hauteur est mesurée libre de plancher à plafond. La hauteur minimum sous plafond des locaux habitables dans les combles est de 2,30 mètres. Elle porte au moins sur la moitié de la superficie de plancher. La hauteur sous plafond des dégagements et locaux non habitables est au moins de 2,20 mètres. § 2. Dans les immeubles existants, les actes et travaux relatifs à un logement existant ou à un logement neuf, ne peuvent porter la hauteur sous plafond des locaux sous les seuils minimum définis au § 1er. » en ce que :
  - en situation existante de fait et projetée à mettre en conformité, la hauteur sous plafond de la chambre n°1 / bureau au rez-de-chaussée est de 215 cm (en partie arrière) et de 245 cm (en partie centrale). Considérant que cette chambre est accessoire au logement et à usage de chambre « d'amis » / bureau, considérant que le déficit étant minime pour la partie centrale (5 cm), considérant la configuration des lieux pour la partie arrière et considérant que le permis précédemment délivré (PU n° 16-37.161-2005) a octroyé la dérogation pour ce point (hauteur sous plafond de 225 cm et de 227 cm), la dérogation peut être envisageable;
  - la hauteur sous plafond dans la chambre n°5 est de 243 cm au lieu des 250 cm requis. Cette chambre étant de dimension spacieuse, la dérogation peut également être envisageable;
- L'autorité délivrante a également octroyé précédemment (PU n° 16-37.161-2005) les dérogations à la surface d'éclairement des chambres et du bureau au niveau du rez-de-chaussée et du 2<sup>ème</sup> étage. Ces dérogations n'ont donc pas à nouveau été visées dans le cadre de la présente demande car ayant été octroyées;

**Considérant qu'au regard des réclamations émises, le projet suscite également les observations suivantes :**

- Ecarts entre situation de fait actuelle et situation de droit datée de 2006 :

l'alignement de la façade arrière ne respecte pas les plans de permis d'origine;

  - la distance actuelle entre l'axe mitoyen avec le numéro 7 et les baies du 7A paraît clairement inférieure aux 77 cm dessinés en situation de fait sur les plans déposés;
  - absence de bac à plantes sur le balcon du 1er étage;
  - le volume en toiture au 3ème étage qui a été construit en 2006 ne correspond également pas aux dimensions autorisées dans la situation de droit;
  - la terrasse en façade arrière au 3ème étage prolongeant le nouveau volume en toiture a été étendue dans les faits à toute la toiture plate à cet endroit;

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

- revoir les proportions, les dimensions et les niveaux projetés de la terrasse neuve à claire voie sur structure bois / acier en façade arrière au niveau du rez-de-chaussée comme suit :
  - respecter un recul latéral de 190 cm par rapport aux limites mitoyennes de gauche et de droite. Les claustras agrémentés de plantes grimpantes (solution non pérenne) peuvent être maintenus étant donné le respect des impositions du Code civil ;
  - modifier le niveau de la terrasse « principale » à - 1.14 (au lieu de - 0.72), la terrasse se situant dès lors à + 61 centimètres par rapport au niveau du jardin situé à - 1.75 (et non plus à + 103 centimètres par rapport à celui-ci);
  - prévoir en about de la terrasse 2 marches (aux niveaux - 1.34 et - 1.54) parallèlement à la façade arrière ;
  - limiter la profondeur totale de la terrasse (y compris les marches) à 4,20 mètres par rapport à l'alignement de la façade arrière au n°7 (et non pas 4,70 mètres) ;
  - renoncer à la plateforme située au niveau - 0.18 en limitant la largeur de la 1ère volée d'escalier au centre de la façade arrière (vers la terrasse principale) en respectant également un recul latéral de 190 cm par rapport aux limites mitoyennes de gauche et de droite;
- prévoir la plantation de nouvelles haies éventuelles sur la parcelle concernée par l'objet de la demande et non pas à cheval sur les limites mitoyennes;
- adapter et réduire l'accessibilité du balcon en façade arrière au niveau du 1er étage afin de se conformer au Code civil en terme de vue vers le n°7 (recul de 1,90 mètres – pas de panneau brise-vue autorisé) ou restituer la configuration du balcon prévu par le permis tel que délivré précédemment (en 2006);

- adapter les dimensions de la terrasse accessible en façade arrière au niveau du 3<sup>ème</sup> étage afin de se conformer au Code civil (recul de 1,90 mètres) vis-à-vis du mitoyen de droite en revenant à la situation du permis tel que délivré précédemment (en 2006);
- prévoir au droit de la zone de recul (comme indiqué dans le permis précédemment délivré), un massif végétal en pleine terre entre l'accès carrossable au garage et l'accès piéton à l'entrée de l'habitation, placer les dalles gazon uniquement au droit de l'accès carrossable au garage et prévoir une zone plantée en pleine terre pour le solde (notamment autour des « pas japonais » de l'accès piéton);
- préciser en plan la capacité, l'utilisation, le rejet du trop-plein, etc.. de la citerne d'eau de pluie existante;
- vérifier et corriger les données graphiques le cas échéant sur base des réclamations;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme reste inchangé;
- d'être accessoires en ce qu'il s'agit de revoir les dimensions des terrasses et balcon ainsi que l'aménagement de la zone de recul;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les dispositions du Code civil se doivent d'être respectées;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

**Avis FAVORABLE** unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au règlement régional d'urbanisme Titre I article 4, Titre I article 6, Titre II article 4 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 11/12/2024**

**objet n° 05**

**Dossier 16-47506-2024 - Enquête n° 243/24 - Article 126/1**

**Situation : Moensberg 43**

**Objet : agrandir l'appartement au 1<sup>er</sup> étage, via l'aménagement des combles, la modification des pentes de toitures et la création d'une lucarne, isoler les façades par l'extérieur et remplacer les châssis**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47506-2024 introduite, en date du 12/04/2024, modifiée (documents indicés A et datés du 19/09/2024) le 09/10/2024 en application de l'article 126/1 §6 du CoBAT (ordonnance du 30/11/2017);

Vu que la demande telle que modifiée vise à agrandir l'appartement au 1<sup>er</sup> étage, via l'aménagement des combles, la modification des pentes de toitures et la création d'une lucarne, isoler les façades par l'extérieur et remplacer les châssis sur le bien sis Moensberg 43;

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°46bis Fond de Calevoet (AGRBC 17/10/1996) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
  - non-respect de l'article n°0.B.d - Matériaux qui prescrit "les menuiseries : celles-ci seront naturelles, teintées ou peintes. La couverture : tuiles rouges, les matériaux de couverture autres que ceux cités ci-dessus seront de teinte naturelle rouge", en ce que les menuiseries sont prévues en PVC (non naturel);
  - non-respect de l'article n°0.B.m - Toitures qui prescrit "Toutes les constructions entre mitoyens auront une toiture à 2 versants. Les autres constructions auront une toiture à 2 versants minimum. Les toitures à la « Mansart » sont interdites. La pente des toitures sera comprise entre 35° et 40°. Il est prévu des dérogations à la forme des toitures pour des conditions d'adaptation aux caractéristiques des constructions contiguës existantes. Les combles sont habitables", en ce qu'il est prévu la construction d'une lucarne non prévue par le prescrit du PPAS;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/06/2024 au 05/07/2024 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *questions concernant la porte de garage;*
- *rupture dans la continuité des revêtements de façade en raison du crépi sur isolant;*
- *manque de motivation pour la lucarne;*

Vu l'avis DEFAVORABLE émis par la Commission de concertation en séance du 04/09/2024;



Vu que les mesures particulières de publicité (sous forme d'une enquête publique et avis de la Commission de concertation) sont à nouveau d'application sur base de la demande telle que modifiée, en raison du maintien de la dérogation au PPAS suivante :

- non-respect de l'article n°0.B.m - Toitures qui prescrit "Toutes les constructions entre mitoyens auront une toiture à 2 versants. Les autres constructions auront une toiture à 2 versants minimum. Les toitures à la « Mansart » sont interdites. La pente des toitures sera comprise entre 35° et 40°. Il est prévu des dérogations à la forme des toitures pour des conditions d'adaptation aux caractéristiques des constructions contiguës existantes. Les combles sont habitables", en ce qu'il est prévu la construction d'une lucarne non prévue par le prescrit du PPAS;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 12/11/2024 au 26/11/2024 inclus et l'absence de réclamation et observation;

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

Considérant que la demande modifiée maintient la dérogation à l'article 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme concernant la surface nette éclairante mais supprime la dérogation à l'article 4 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, en proposant une modification des pentes de toitures, tout en restant conforme à l'article 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme;

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

Considérant que la demande modifiée maintient le même dépassement de l'isolation;

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

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

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

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

12/04/2024 : dépôt de la demande;

24/04/2024 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

22/05/2024 : réception des compléments;

19/06/2024 : accusé de réception d'un dossier complet;

21/06/2024 au 05/07/2024 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

04/09/2024 : séance publique de la Commission de concertation et Avis DEFAVORABLE et unanime de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§8 du CoBAT et le refus du permis d'urbanisme;

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

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

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

- *Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat en ordre semi-ouvert composé de maisons unifamiliales groupées et de petits immeubles de logement;*
- *La maison n°43 sur laquelle porte la demande, fait partie d'un ensemble de 7 maisons construites fin des années 1930, suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-9449-3-1935;*
- *Le permis d'urbanisme n° 16-13110-1946 a octroyé des transformations et le permis d'urbanisme n° 16-35168-2001 a octroyé la division en deux unités de logements, un souplex et un appartement au 1<sup>er</sup> étage et ce, grâce à des extensions en façade arrière dont les dérogations sur les annexes ont été octroyées;*
- *Une terrasse a été aménagée sur la toiture du rez-de-chaussée, au profit du logement au 1<sup>er</sup> étage et cette dernière a fait l'objet de servitudes et d'actes signés par les parties, le 26 juin 2006, qui comprend la pose d'un panneau de bois pour répondre au Code civil en matière de vues et celle d'un bac à fleurs de part et d'autre de celui-ci;*
- *Le bac à plantes n'a jamais été posé;*
- *Les façades sont en briques de ton rouge, le soubassement a été peint en blanc;*
- *Les maisons faisant partie du groupe, comportent une typologie et des gabarits similaires et aucune ne comporte de lucarne;*

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

- *L'isolation des façades au-dessus du rez-de-chaussée, avec une finition en crépi de ton blanc;*
- *Le remplacement des menuiseries du 1<sup>er</sup> étage, par des châssis en PVC de ton blanc;*
- *Le réaménagement spatial de l'appartement du 1<sup>er</sup> étage, avec l'extension au niveau des combles et des modifications structurelles;*
- *La construction d'une lucarne en façade arrière avec un recouvrement en zinc de ton gris clair;*
- *Le remplacement du revêtement de toiture par des tuiles de ton rouge-orange, conforme au PPAS;*

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

- Le programme prévoit de rénover un logement au 1<sup>er</sup> étage et en l'étendant au niveau des combles;
- La demande porte également sur l'amélioration des performances énergétiques du logement concerné par la demande;

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

- La demande porte uniquement sur le logement au 1<sup>er</sup> étage;
- La porte de garage ainsi que l'aménagement du souplex, sont sortis de la demande et devront faire l'objet ultérieurement d'une demande de permis d'urbanisme pour mise en conformité;

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

- en matière de programme :
  - l'appartement de type studio, du 1er étage est transformé en un appartement de deux chambres, l'une à la place de l'ancienne cuisine et l'autre dans les combles, avec la création d'une lucarne;
  - cependant, ce réaménagement induit des dérogations au Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qui concerne la surface nette éclairante visée par l'article 10 et la hauteur sous plafond visée par l'article 4;
  - en effet, la nouvelle chambre, à la place de l'ancienne cuisine comporte une surface nette éclairante d'environ 1,65m<sup>2</sup>, alors qu'une surface de 2,10m<sup>2</sup> devrait être atteinte;
  - la hauteur dans les combles, malgré l'adjonction d'une lucarne reste significativement inférieure aux 2,30m sur au moins 50% de la surface;
  - les autres aménagements sont acceptables et permettent de proposer un espace de chambre différencié, bien qu'inférieur aux 14m<sup>2</sup> prescrits par le Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - la lucarne proposée, ne rentre pas dans les dispositions du PPAS et y déroge;
  - la terrasse, n'est pas conforme à ce qui a été autorisé par le permis d'urbanisme de 2001, et un bac planté doit être installé induisant un recul d'au moins 60cm, conformément autant au permis d'urbanisme qu'à l'acte notarié entre bâtiments;
- quant aux autres aspects techniques propres à la demande :
  - la demande portant également sur l'amélioration des performances énergétiques, l'isolation des façades et le remplacement des châssis sont acceptables, pour autant le maintien d'une typologie cohérente dans le contexte bâti environnant;
  - en effet, en ce qui concerne le matériau de PVC, il est non seulement dérogatoire au PPAS mais n'offre aucune harmonie au sein d'une même façade qui maintient en partie des châssis en porte en bois de ton blanc, et ce qui concerne le crépi de ton blanc au niveau du 1er étage, la perte de la typologie originelle est préjudiciable et s'intègre peu dans le groupe de maisons qui ont conservé en majorité des façades en briques de ton rouge-brun;

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

- application de l'art. 126§11 du CoBAT : Dérogation à un PPAS :
  - Article O.B.d - matériaux :
    - Outre la dérogation par rapport au prescrit du PPAS, imposant des matériaux naturels, le PVC est un matériau peu pérenne et peu écologique;
    - Considérant par ailleurs, que des menuiseries sont maintenue en bois de on blanc, au niveau de la façade avant, il y a lieu de rester en harmonie et conforme au PPAS et de proposer uniquement des châssis en bois de ton blanc, tout en conservant les divisions et dessins des impostes existantes;
  - Article O.B.m - toiture :
    - La dérogation est induite pour les besoins d'un aménagement d'une chambre supplémentaire au niveau des combles;
    - Considérant cependant que la chambre proposée déroge significativement au Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qui concerne la hauteur libre sous-plafond, la dérogation par rapport à la construction d'une lucarne est peu acceptable;
    - Par ailleurs, il est à noter qu'aucune maison du groupe ne comporte de lucarne;
    - Il y a lieu de renoncer à l'aménagement d'un espace habitable dans les combles, ainsi qu'à la construction d'une lucarne;

**Considérant que la demande ne répond pas au bon aménagement des lieux;**

**Considérant par ailleurs, qu'afin d'y répondre, le profil de la toiture peut être retravaillé afin de proposer un réel espace habitable qui permettrait de justifier une éventuelle dérogation par rapport à une lucarne en façade arrière;**

**Au niveau de la façade avant, un matériau pérenne doit être proposé, à savoir une brique sur isolant et dont la teinte s'harmonise dans le contexte environnant de façades en briques de ton rouge/brun;**

**Par ailleurs, il y a également lieu de mettre en conformité les modifications au niveau de la façade avant, à savoir la porte de garage et restituer des châssis en bois de ton blanc dans les divisions et dessins des impostes originels, ainsi que remettre en pristin état la terrasse conformément au permis octroyé en 2001;**

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

10/09/2024 : envoi d'un courrier du demandeur au Collège des bourgmestre et échevins l'informant de son intention de modifier sa demande en application de l'article 126/1, §2 du CoBAT et suspension du délai d'instruction - début d'un délai de maximum 6 mois pour introduire les modifications;

09/10/2024 : dépôt de plans modifiés en application de l'article 126/1, §6 du CoBAT;

07/11/2024 : accusé de réception complet de la demande modifiée, attestation de sa complétude et reprise de la procédure au stade de l'accusé de réception complet sur la demande modifiée et nouvelles mesures particulières de publicité avec supplément de délai de 160 jours;

12/11/2024 au 26/11/2024 : enquête publique sur la demande telle que modifiée;

11/12/2024 : séance publique de la Commission de concertation sur la demande modifiée;

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

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat en ordre semi-ouvert composé de maisons unifamiliales groupée et de petits immeubles de logement;
- La maison n°43 sur laquelle porte la demande, fait partie d'un ensemble de 7 maisons construites fin des années 1930, suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-9449-3-1935;
- Le permis d'urbanisme n° 16-13110-1946 a octroyé des transformations et le permis d'urbanisme n° 16-35168-2001 a octroyé la division en deux unités de logements, un souplex et un appartement au 1<sup>er</sup> étage et ce, grâce à des extensions en façade arrière dont les dérogations sur les annexes ont été octroyées;
- Une terrasse a été aménagée sur la toiture du rez-de-chaussée, au profit du logement au 1<sup>er</sup> étage et cette dernière a fait l'objet de servitudes et d'actes signés par les parties, le 26 juin 2006, qui comprend la pose d'un panneau de bois pour répondre au Code civil en matière de vues et celle d'un bac à fleurs de part et d'autre de celui-ci;
- Le bac à plantes n'a jamais été posé;
- Les façades sont en briques de ton rouge, le soubassement a été peint en blanc;
- Les maisons faisant partie du groupe, comportent une typologie et des gabarits similaires et aucune ne comporte de lucarne;

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

- L'isolation des façades au-dessus du rez-de-chaussée, avec une finition en crépi de ton blanc;
- Le remplacement des menuiseries du 1<sup>er</sup> étage, par des châssis en PVC de ton blanc;
- Le réaménagement spatial de l'appartement du 1<sup>er</sup> étage, avec l'extension au niveau des combles et des modifications structurelles;
- La construction d'une lucarne en façade arrière avec un recouvrement en zinc de ton gris clair;
- Le remplacement du revêtement de toiture par des tuiles de ton rouge-orange, conforme au PPAS;

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

- Le programme prévoit de rénover un logement au 1<sup>er</sup> étage et en l'étendant au niveau des combles;
- La demande porte également sur l'amélioration des performances énergétiques du logement concerné par la demande;

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

- La demande porte uniquement sur le logement au 1<sup>er</sup> étage;
- La porte de garage ainsi que l'aménagement du souplex, sont sortis de la demande et devront faire l'objet ultérieurement d'une demande de permis d'urbanisme pour mise en conformité;

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

- en matière de programme :
  - l'appartement de type studio, du 1<sup>er</sup> étage est transformé en un appartement de deux chambres, l'une à la place de l'ancienne cuisine et l'autre dans les combles, avec la création d'une lucarne;
  - cependant, ce réaménagement induit des dérogations au Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qui concerne la surface nette éclairante visée par l'article 10 et la hauteur sous plafond visée par l'article 4;
  - en effet, la nouvelle chambre, à la place de l'ancienne cuisine comporte une surface nette éclairante d'environ 1,65m<sup>2</sup>, alors qu'une surface de 2,10m<sup>2</sup> devrait être atteinte;
  - la hauteur dans les combles, malgré l'adjonction d'une lucarne reste significativement inférieure aux 2,30m sur au moins 50% de la surface;
  - les autres aménagements sont acceptables et permettent de proposer un espace de chambre différencié, bien qu'inférieur aux 14m<sup>2</sup> prescrits par le Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - la lucarne proposée, ne rentre pas dans les dispositions du PPAS et y déroge;
  - la terrasse, n'est pas conforme à ce qui a été autorisé par le permis d'urbanisme de 2001, et un bac planté doit être installé induisant un recul d'au moins 60cm, conformément autant au permis d'urbanisme qu'à l'acte notarié entre bâtiments;

- quant aux autres aspects techniques propres à la demande :
  - la demande portant également sur l'amélioration des performances énergétiques, l'isolation des façades et le remplacement des châssis sont acceptables, pour autant le maintien d'une typologie cohérente dans le contexte bâti environnant;
  - en effet, en ce qui concerne le matériau de PVC, il est non seulement dérogatoire au PPAS mais n'offre aucune harmonie au sein d'une même façade qui maintient en partie des châssis en porte en bois de ton blanc, et ce qui concerne le crépi de ton blanc au niveau du 1<sup>er</sup> étage, la perte de la typologie originelle est préjudiciable et s'intègre peu dans le groupe de maisons qui ont conservé en majorité des façades en briques de ton rouge-brun;

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

- application de l'art. 126§11 du CoBAT : Dérogation à un PPAS :
  - Article O.B.d - matériaux :
    - Outre la dérogation par rapport au prescrit du PPAS, imposant des matériaux naturels, le PVC est un matériau peu pérenne et peu écologique;
    - Considérant par ailleurs, que des menuiseries sont maintenue en bois de on blanc, au niveau de la façade avant, il y a lieu de rester en harmonie et conforme au PPAS et de proposer uniquement des châssis en bois de ton blanc, tout en conservant les divisions et dessins des impostes existantes;
  - Article O.B.m - toiture :
    - La dérogation est induite pour les besoins d'un aménagement d'une chambre supplémentaire au niveau des combles;
    - Considérant cependant que la chambre proposée déroge significativement au Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qui concerne la hauteur libre sous-plafond, la dérogation par rapport à la construction d'une lucarne est peu acceptable;
    - Par ailleurs, il est à noter qu'aucune maison du groupe ne comporte de lucarne;
    - Il y a lieu de renoncer à l'aménagement d'un espace habitable dans les combles, ainsi qu'à la construction d'une lucarne;

Considérant que la demande ne répond pas au bon aménagement des lieux;

Considérant par ailleurs, qu'afin d'y répondre, le profil de la toiture peut être retravaillé afin de proposer un réel espace habitable qui permettrait de justifier une éventuelle dérogation par rapport à une lucarne en façade arrière;

Au niveau de la façade avant, un matériau pérenne doit être proposé, à savoir une brique sur isolant et dont la teinte s'harmonise dans le contexte environnant de façades en briques de ton rouge/brun;

Par ailleurs, il y a également lieu de mettre en conformité les modifications au niveau de la façade avant, à savoir la porte de garage et restituer des châssis en bois de ton blanc dans les divisions et dessins des impostes originels, ainsi que remettre en pristin état la terrasse conformément au permis octroyé en 2001;

**Considérant que la demande initiale telle qu'introduite a été modifiée (indice A du 19/09/2024) d'initiative par le demandeur en application de l'article 126/1 du CoBAT par le dépôt de documents modifiés en date du 09/10/2024 :**

- Le projet a été revu par rapport aux remarques et objections ayant induit l'avis défavorable;
- En ce qui concerne l'aménagement des combles et la suppression de la dérogation à l'article 4 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme concernant la hauteur libre sous-plafond dans un local habitable situé sous les combles ainsi que la création de la lucarne, motif maintenu des mesures particulières de publicité :
  - Les pans de la toiture sont modifiés, avec rehaussement du faîte, aligné sur le faîte du bien mitoyen de gauche, n°45;
  - Cette modification permet d'aménager une lucarne plus importante, en façade arrière, et qui garantit une hauteur libre d'au moins 2,30m sur plus de 50% de la surface de l'espace;
  - Par ailleurs, grâce à ces modifications, la chambre faisant partie du programme initial, comporte une meilleure qualité d'habitabilité et un aménagement davantage qualitatif pourra y être prévu;
  - D'autant plus que l'agrandissement en hauteur de la lucarne, augmente proportionnellement la hauteur du vitrage et les qualités d'éclairage naturel;

- Dès lors, la demande de solliciter la dérogation à l'article 0.b.m par rapport à la construction d'une lucarne est justifiable, considérant qu'elle permet d'aménager un véritable espace habitable supplémentaire et conformes aux articles du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière d'habitabilité;
- En ce qui concerne le maintien de la dérogation à l'article 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme :
  - La baie concernée, pour la chambre au 1<sup>er</sup> étage, est située en façade avant et au regard des proportionnalités à maintenir ainsi que de la typologie, un agrandissement n'est pas envisageable, d'autant plus pour une augmentation conséquente de minimum 45cm<sup>2</sup>;
  - Il est également à noter que l'aménagement de l'espace parental, induit que cette chambre est secondaire et considérant qu'il s'agit principalement d'un espace de nuit, la dérogation peut être envisagée et acceptée;
- En ce qui concerne les modifications au niveau des façades et la suppression de la dérogation à l'article 0.B.d concernant les matériaux :
  - La demande précise son périmètre d'intervention et sort de la demande, la porte de garage attribué au logement du rez-de-chaussée et appartenant à un propriétaire différent, et dont le matériau, du PVC, est non seulement en infraction mais également en dérogation;
  - Cette situation, devra à terme, être mise en conformité;
  - Dans le périmètre d'intervention de la demande de permis, en objet, ainsi qu'au niveau des parties de la copropriété, les menuiseries sont restituées en bois de ton blanc et dans le respect des divisions et dessins des impostes, originels;
  - Au niveau du revêtement de façade, une briquette de ton identique à la situation de droit, est posée en finition de l'isolation;
- En ce qui concerne la remise en pristin état de la terrasse au 1<sup>er</sup> étage :
  - L'aménagement octroyé par le permis d'urbanisme de 2001 sont restitués;
- En ce qui concerne les aspects environnementaux :
  - Considérant que des colonies de moineaux 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>er</sup> mars 2012. Art. 67. § 1er.) protège toutes les espèces européennes d'oiseaux, si des sujets nidifient sur place, il est interdit de porter atteinte aux nids entre la mi-avril et la mi-août;
  - Il serait favorable à la biodiversité de placer des nichoirs sur le bâti, au minimum 3 de chaque :

**Nichoirs martinets**

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

**Nichoirs moineaux**

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

**En guise de conclusion :**

**Considérant que les modifications proposées permettent une habitabilité davantage qualitative, l'aménagement d'un espace parental et suppriment la dérogation par rapport à l'article 4 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, tout en limitant les dérogations au PPAS à uniquement un élément nécessaire pour le programme ainsi qu'à une situation existante au niveau de la façade, qui ne peut pas être modifiée;**

**Considérant par ailleurs que les infractions sont remises en pristin état, hormis la porte de garage qui devra faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme ultérieure, la demande répond davantage au bon aménagement des lieux;**

Que ces modifications sont en conséquence telles que l'article 126/1 §6 du CoBAT a été d'application et que la procédure a dû être reprise à la phase des mesures particulières de publicité;

**Avis FAVORABLE unanime** de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, avec octroi de dérogations au plan particulier d'affectation du sol, article n° O.B.m et au Titre II du règlement régional d'urbanisme, article n°10.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 11/12/2024**  
**objet n° 06**

**Dossier 16-47752-2024 - Enquête n° 238/24 - Article 177**

**Situation : Rue Victor Allard et avenue de Haveskercke**

**Objet : Rénover la Gare d'Uccle-Stalle : permettre un accès intégral à la gare, allongement et rénovation des quais, construire des rampes d'accès, installer un ascenseur et un nouvel abri à vélos**

**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 11/12/2024**

**objet n° 07**

**Dossier 16-46970-2023 - Enquête n° 240/24 - Article 126/1**

**Situation : Rue de Stalle 108**

**Objet : mettre en conformité la modification de l'utilisation d'un commerce en espace HoReCa (petite restauration) et aménager une terrasse commerciale en zone de recul (rue de Stalle) - modification de la demande en application de l'article 126/1 du CoBAT : aménager une seconde terrasse commerciale en zone de recul le long de l'avenue Guillaume Herinckx**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46970-2023 introduite, en date du 14/04/2023, modifiée le 15/03/2024 en application de l'article 126/1 §6 du CoBAT (ordonnance du 30/11/2017);

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité la modification de l'utilisation d'un commerce en espace HoReCa (petite restauration) et aménager une terrasse commerciale en zone de recul (rue de Stalle) - modification de la demande en application de l'article 126/1 du CoBAT : aménager une seconde terrasse commerciale en zone de recul le long de l'avenue Guillaume Herinckx sur le bien sis rue de Stalle 108;

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

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

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

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 12/06/2023 au 26/06/2023 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *les occupants de la copropriété, en désaccord avec le projet, font les observations suivantes :*
  - *l'acte de base précise que l'activité commerciale ne peut pas nuire aux logements supérieurs (bruits, odeurs, gestion des poubelles, ...);*
  - *aménagement de la terrasse engendrera des nuisances (bruit, nombre de clients, ...);*

Vu l'avis favorable conditionnel unanime émis par la Commission de concertation en séance du 05/07/2023, en présence du représentant du Fonctionnaire Délégué;

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

Vu que les mesures particulières de publicité (sous forme d'une enquête publique et avis de la Commission de concertation) ont été d'application sur base de la demande telle qu'introduite pour les motifs suivants : motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci - demande 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°11 - aménagement paysager de la zone de recul;



Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 12/11/2024 au 26/11/2024 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *Nuisances pour les riverains, liées à la présence de la première terrasse (bruits, déchets, ...);*
- *Incompatibilité avec le règlement de copropriété;*

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

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

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

14/04/2023 : dépôt de la demande;

30/05/2023 : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

08/06/2023 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;

12/06/2023 au 26/06/2023 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

05/07/2023 : séance publique de la Commission de concertation, et avis favorable conditionnel unanime émis en présence du représentant du Fonctionnaire Délégué :

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

- *L'immeuble faisant l'objet de la demande est implanté à l'angle de la rue de Stalle et de la rue Guillaume Herinckx;*
- *Il a été construit suite à la démolition de la station-service, conformément au permis d'urbanisme n° 16-43709-2017 prévoyant 6 logements, 4 parkings et une surface commerciale;*
- *La zone de recul a été aménagée conformément au permis d'urbanisme. Elle comporte peu d'aménagements paysagers afin de permettre une bonne visibilité de l'espace commercial. Néanmoins, on peut observer un important stationnement sauvage sur cette zone;*
- *Le quartier dans lequel se situe la demande est mixte de logements et d'équipements. Il comporte peu de commerces;*

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

- *Aménager une surface HoReCa (petite restauration) pour une capacité de 26 places, ainsi qu'une cuisine professionnelle;*
- *Aménager une terrasse commerciale dans la zone de recul pour une capacité de 36 places;*
- *Apposer des enseignes publicitaires sur les vitrines;*

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

- *Le projet s'implante dans un espace dédié au commerce et renforce l'offre en matière d'HoReCa (petite restauration) au sein de ce quartier en mutation et comprenant de nombreux bureaux, équipements et une école secondaire;*
- *Le projet propose un espace de restauration de petite capacité et les installations techniques sont intégrées à l'enveloppe du bâtiment de sorte à limiter les nuisances pour le voisinage;*
- *Toutefois, le projet ne prévoit pas de local destiné à la gestion des déchets, ce qui ne peut se concevoir en raison des nuisances tant en matière d'hygiène que d'odeurs générées par les résidus alimentaires;*
- *La zone de recul dispose de peu d'aménagements paysagers et est actuellement occupée par du stationnement automobile sauvage. Le projet propose la création d'une terrasse commerciale qui viendra compléter la capacité de l'HoReCa (petite restauration). Néanmoins, la localisation de la terrasse le long de la rue de Stalle est plus opportune en raison de l'importance du trafic automobile et de la préservation de la quiétude des logements le long de la rue Guillaume Herinckx. De plus, il s'indique de renforcer les aménagements paysages dans un souci de préservation des perspectives urbaines, et l'offre de stationnement pour vélos à l'usage de la clientèle. Dès lors, la terrasse HoReCa (petite restauration) devra être limitée aux 8 places prévues le long de la vitrine du côté de la rue de Stalle. Le solde de la superficie devra être aménagée de manière paysagère et pérenne. La limite de transition entre le domaine public et le domaine privé devra être matérialisée et rendue infranchissable hormis les 2 accès;*
- *Les permis d'urbanisme sont délivrés sous réserve du respect des droits des tiers. Le projet est analysé sous le couvert de la législation urbanistique, indépendamment de l'acte de base de l'immeuble qui prévoit le commerce et n'interdit pas son utilisation HoReCa (petite restauration);*

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, relatif à l'application de l'article 188/7 du CoBAT : mesures particulières de publicité requises par le Règlement communal d'urbanisme, approuvé par le Conseil communal le 24/06/1993, en vigueur depuis le 13/03/1994 et relatif à l'ouverture ou à l'extension de certains commerces, dont principalement ceux du secteur HoReCa (petite restauration), les salles de fêtes ou de spectacles et les commerces de nuit :
  - Le projet s'inscrit dans les objectifs du développement commercial de l'axe structurant de la rue de Stalle et propose de renforcer l'offre en matière d'HoReCa (petite restauration), peu présente au regard du nombre de bureaux et équipements implantés dans le quartier;
  - Le projet est situé en zone de forte mixité du PRAS. Il s'indique de modifier l'annexe I de la demande en intégrant la superficie de la terrasse HoReCa (petite restauration) à l'affectation « commerce » afin de se conformer au prescrit du PRAS;

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

- Prévoir un local pour la gestion des déchets, aisément accessible vers l'extérieur;
- Limiter l'emprise de la terrasse HoReCa (petite restauration) au développement de la vitrine du côté de la rue de Stalle. Le solde de la superficie devra être aménagée de manière paysagère et pérenne, ainsi que les cheminements. La limite de transition entre le domaine public et le domaine privé devra être matérialisée et rendue infranchissable hormis les 2 accès;
- Modifier l'annexe I de la demande en intégrant la superficie de la terrasse HoReCa (petite restauration) à l'affectation « commerce » afin de se conformer au prescrit du PRAS;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que l'implantation d'un commerce HoReCa (petite restauration) est indiquée afin de renforcer l'offre commerciale de ce quartier en mutation;
- d'être accessoires en ce que les nuisances en matière de bruit et olfactives seront limitées pour le voisinage;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite;

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

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

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

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

**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. »;

**MODIFICATION DE LA DEMANDE SUITE À UN AVIS CONFORME / DECISION DU FONCTIONNAIRE DÉLÉGUÉ EMIS AU TRAVERS DE L'AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION**

29/08/2023 : avis favorable conditionnel émis par le Collège des Bourgmestre et Echevins - et décision d'appliquer l'article 191 du CoBAT :

**« Considérant que la commission de concertation a émis un avis favorable conditionnel unanime et rendu en présence d'un représentant de l'administration en charge de l'Urbanisme en date du 05/07/2023;**

**Vu le caractère conforme de cet avis en application de l'article 126§7 du CoBAT;**

**Considérant que le Collège se rallie à l'avis de la Commission de Concertation, mais regrette que toute la surface de zone de recul ne puisse pas accueillir une terrasse;**

**Considérant que la zone de recul située le long de l'avenue Guillaume Herinckx devrait, à tout le moins et en vue de favoriser les modes de déplacement actifs de la clientèle, être pourvue d'arceaux pour vélos intégrés aux aménagements paysagers à créer;**

**Considérant que le Collège décide de faire application de l'article 191 du CoBAT :**

- Prévoir un local pour la gestion des déchets, aisément accessible vers l'extérieur;

- Limiter l'emprise de la terrasse HoReCa (petite restauration) au développement de la vitrine du côté de la rue de Stalle. Le solde de la superficie devra être aménagée de manière paysagère et pérenne, ainsi que les cheminements. La limite de transition entre le domaine public et le domaine privé devra être matérialisée et rendue infranchissable hormis les 2 accès;
- Prévoir des arceaux pour vélos dans la zone de recul du côté de l'avenue Guillaume Herinckx;
- Modifier l'annexe I de la demande en intégrant la superficie de la terrasse HoReCa (petite restauration) à l'affectation « commerce » afin de se conformer au prescrit du PRAS; »;

18/09/2023 : envoi d'un courrier du Collège des bourgmestre et échevins au demandeur l'invitant à modifier sa demande en application de l'article 191 du CoBAT et suspension du délai d'instruction - début d'un délai de maximum 6 mois pour introduire les modifications;

15/03/2024 : dépôt de plans modifiés en application de l'article 126/1, §6 du CoBAT;

05/11/2024 : accusé de réception complet de la demande modifiée, attestation de sa complétude et reprise de la procédure au stade de l'organisation de nouvelles Mesures Particulières de Publicité;

12/11/2024 au 26/11/2024 : enquête publique sur la demande telle que modifiée;

11/12/2024 : séance publique de la Commission de concertation;

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

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 08/06/2023, émis le 14/07/2023, et joint à la demande;

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

#### **Considérant que la demande initiale a été modifiée sur les aspects suivants :**

- Un local pour la gestion des déchets, aisément accessible vers l'extérieur a été prévu;
- Une terrasse commerciale sur plancher bois surélevé a été aménagée le long du développement de la vitrine du côté de la rue de Stalle;
- Des arceaux pour vélos dans la zone de recul du côté de l'avenue Guillaume Herinckx ont été prévus;
- La limite de transition entre le domaine public et le domaine privé a été matérialisée et rendue infranchissable hormis les 2 accès par le biais de bacs de plantations métalliques ancrés au sol;

**Considérant que la demande telle qu'amendée ne rencontre pas les conditions émises par le Fonctionnaire délégué au travers de son avis conforme en ce que le solde de la superficie de la zone de recul, non destiné à l'usage de la terrasse n'a pas été verdurisé;**

**Considérant au contraire que le projet modifié propose une seconde terrasse commerciale le long de la vitrine se développant le long de la rue Guillaume Herinckx;**

#### **Considérant que la demande telle qu'amendée est justifiée comme suit par la demanderesse :**

- Le sol existant est pollué et il n'est dès lors pas possible de faire de potager dans le sol et l'alternative des bacs potagers hors sol est malheureusement très coûteuse;
- L'aménagement de la terrasse du côté de la rue Guillaume Herinckx est plus cohérente vu le meilleur ensoleillement;
- La terrasse sera également installée sur un nouveau plancher permettant de rattraper les pentes en voirie;

#### **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.11 du titre I du RRU (aménagement paysager de la zone de recul) :
  - La zone de recul ne pourra pas recevoir d'aménagement paysager de pleine terre vu la pollution du sol liée à la présence de l'ancienne station-service;
  - La terrasse commerciale située du côté de la rue Guillaume Herinckx bénéficie, certes, d'un meilleur ensoleillement;
  - La condition émise par le Fonctionnaire délégué, à savoir limiter le développement de la terrasse commerciale du côté de la rue de Stalle, permettait de limiter les impacts de bruit pour les occupants de l'immeuble, le trafic automobile y étant plus dense;
  - L'alternative permettant de pérenniser la cohabitation des fonctions mixtes au sein de cette parcelle ne rencontre pas les objectifs des conditions émises dans les avis précédents. Il s'indique de se conformer aux conditions initiales ;

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

- Limiter l'emprise de la terrasse HoReCa (petite restauration) au développement de la vitrine du côté de la rue de Stalle. Le solde de la superficie devra être aménagée de manière paysagère et pérenne, ainsi que les cheminements. La limite de transition entre le domaine public et le domaine privé devra être matérialisée et rendue infranchissable hormis les 2 accès;

- Prévoir des arceaux pour vélos dans la zone de recul du côté de l'avenue Guillaume Herinckx;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que l'aménagement de l'espace commercial avec terrasse attenante peut s'envisager, le long d'une voirie très passante ;
- d'être accessoires en ce que les nuisances liées à l'activité commerciale seront logiquement réparties;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite;

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

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

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

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

**Avis FAVORABLE** unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogation au règlement régional d'urbanisme, article n°11 du Titre I - et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 126/1 ou 191 du CoBAT.

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

**Commission de concertation**

**séance du 11/12/2024**

**objet n° 08**

**Dossier 16-47292-2023 - Enquête n° 239/24 - Article 126/1**

**Situation : Avenue de la Chênaie 163**

**Objet : démolir un commerce (jardinerie) et une maison, démolir partiellement des serres horticoles vitrées et construire un immeuble de 8 appartements avec parking en sous-sol**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47292-2023 introduite en date du 15/11/2023, modifiée (documents indicés A et datés du 02/08/2024) le 09/08/2024 en application de l'article 126/1 §6 du CoBAT (ordonnance du 30/11/2017) et complété en date du 25/09/2024;

Vu que la demande telle que modifiée vise à démolir un commerce (jardinerie) et une maison, démolir partiellement des serres horticoles vitrées et construire un immeuble de 8 appartements (diminution d'un logement par rapport à la demande initiale) avec parking en sous-sol sur le bien sis avenue de la Chênaie 163;

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

Vu que le bien est situé dans le périmètre du site classé du Kawwberg (27/05/2004);

**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 »);

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

- La parcelle est séparée de la zone Natura 2000 par une voirie et une zone de stationnement;
- La majorité des impacts sont situés en façade arrière et non en façade avant, située en face de la zone Natura 2000;
- En effet, les terrasses et pièces de vies sont situées à l'arrière et n'auront aucun impact sur le Kawwberg;

**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 la prescription particulière n°1.2 du plan régional d'affectation du sol, en matière d'activité productive de plus de 250m<sup>2</sup> et prescription générale 0.9 de clause de sauvegarde;

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

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
  - non-respect de l'article n°4 - Profondeur qui prescrit "ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde", en ce que la construction des terrasses induit des dépassements des biens mitoyens;
  - non-respect de l'article n°5 - Hauteur de façade avant qui prescrit "La hauteur de la façade avant de la construction en mitoyenneté ne peut : 1° être inférieure à celle de la hauteur de référence la plus basse; 2° être supérieure à celle de la hauteur de référence la plus élevée", en ce que la hauteur de la façade est plus haute que les deux façades des biens mitoyens;

- 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 la hauteur du bâtiment dépasse la hauteur des deux biens mitoyens;
- 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.", en ce que suite à la démolition et démolition partielle, la reconstruction de l'immeuble ne permet pas de garantir au moins 50% de pleine terre;

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

motifs inhérents à la protection du patrimoine

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

Vu les résultats de l'enquête publique, sur la demande initiale, qui s'est déroulée du 11/03/2024 au 25/04/2024 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- ampleur du projet trop importante et augmentation importante de la densité;
- augmentation des difficultés de mobilité;
- la rénovation devrait être privilégiée, suite aux déclarations faites par la Commune;
- Caractère non accessoires des dérogations;
- Trop peu de pleine terre;
- Les serres vont être certainement densifiées dans le futur;
- Il y a lieu de diminuer le nombre de logements, maintenir un chemin d'accès vers les serres, augmenter la pleine terre sur la parcelle;

Vu l'avis émis par la Commission de concertation en séance du 17/04/2024;

La demande initiale dérogeait également à l'article 6 du Titre VIII, en matière de nombre d'emplacements à prévoir pour un immeuble de logements multiples, cette dérogation n'étant pas soumise aux 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, à nouveau, d'application sur base de la demande modifiée, maintenant les motifs du PRAS et une dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme :

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

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

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

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
  - non-respect de l'article n°4 - Profondeur qui prescrit "ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde", en ce que la construction des terrasses induit des dépassements des biens mitoyens;

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

motifs inhérents à la protection du patrimoine

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

Vu les résultats de l'enquête publique, sur la demande modifiée, qui s'est déroulée du 12/11/2024 au 26/11/2024 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

Considérant que l'une des deux réclamations n'a pas été pris en compte dans son ensemble, considérant qu'elle vise le projet initial et non le projet amendé, qui ne comporte plus 9 logements, ni 9 emplacements de parking, ni accès vers les serres via le sous-sol, ni même l'activité horticole accessible à des personnes extérieures;

- Proximité avec le site Natura 2000 du Kauwberg à 7m et pas à 60m (non pertinent, la parcelle est bien dans la zone tampon des 60m);
- La fermeture à l'alignement du front bâti, change aspect bucolique, et continuité de murs non adaptés à l'emplacement;
- Par rapport à l'immeuble mitoyen de droite, la caserne de pompiers, propriété du SIAMU, n°161B :
  - Il s'agit d'un poste avancé d'une infrastructure publique dont le bon fonctionnement doit être garanti 24h/24 et 7j/7.
  - Les éléments suivants, doivent donc être pris en compte :
    - la stabilité du mur pignon, mais également du mur qui se prolonge en intérieur d'îlot;

- L'étanchéité hors sol du mur pignon et du mur en arrière de parcelle qui seront découverts, après la démolition du mur;
- L'étanchéité en sous-sol du mur pignon et du mur en arrière de parcelle qui seront découverts, après la démolition du mur;
- Un haut degré d'isolation acoustique entre les 2 bâtiments;

Considérant que la demande modifiée, supprime la dérogation à l'article 6 du Titre VIII, en matière de nombre d'emplacements de parking à prévoir pour un immeuble de logements multiples;

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

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

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

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

15/11/2023 : dépôt de la demande;

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

17/01/2024 : réception des compléments;

01/03/2024 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU et des instances à consulter dans le cadre de la procédure :

- Bruxelles-Environnement;
- la CRMS;
- Vivaqua;

11/03/2024 au 25/03/2024 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

17/04/2024 : séance publique de la Commission de concertation et Avis DEFAVORABLE unanime de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué;

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

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

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est essentiellement résidentiel;
- La parcelle est située en face du site classé du Kauwberg, dans un tronçon comportant des habitations implantées en recul et soit en mitoyenneté soit en villas jumelées;
- Cette parcelle comporte une maison unifamiliale, construite dans les années 1930, suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-6951-1932, des serres datant de la fin des années 1980, suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-29998-1987 et un magasin de vente datant de la fin des années 1960;
- La maison est en mitoyenneté avec le bien de gauche et comporte des annexes, le magasin est en mitoyenneté avec le bien de droite, le solde de la parcelle comporte des accès carrossables et plusieurs serres;
- La maison et le magasin sont vétustes et le magasin présente une typologie de construction provisoire;
- Le bien mitoyen de droite, n° 161, comporte un gabarit R + 1 + Toiture mansardée ainsi que des annexes;
- Le bien mitoyen de gauche, n° 165, est une maison unifamiliale de gabarit R + 2 + Toiture à versants;
- L'entièreté de la parcelle est imperméabilisée;

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

- La démolition de la maison et du magasin;
- La démolition d'une partie des serres;
- La remise en pleine terre partielle du site;
- La construction d'un immeuble de 9 appartements, en mitoyenneté et en recul, avec une façade en briques de ton beige et faïences vertes, à toiture plate et végétalisée de type extensive;
- La création d'un sous-sol pour 9 emplacements de parking et zone de livraison pour les serres arrières;
- Le changement d'utilisation des serres en espaces d'atelier;

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

- Le programme prévoit de rénover la parcelle, via des démolitions et la reconstruction d'un immeuble à appartements, ainsi que changer l'utilisation des serres en espace d'atelier;

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

- en matière de programme :
  - l'immeuble comporte une mixité de logement en proposant des studio et des appartements entre 1 et 3 chambres;
  - tous les logements répondent aux articles du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en matière d'habitabilité autant qu'au Titre IV en matière de normes pour les personnes à mobilité réduite;
  - chaque logement comporte un espace extérieur, ce qui est souhaitable, pour autant qu'ils n'induisent pas de dérogation ou d'impact sur les parcelles voisines;
  - d'ailleurs le penthouse au 3e étage comporte une large terrasse arrière mais qui n'est pas conforme au Code Civil en matière de servitudes de vues. Il y a lieu de prévoir un retrait d'au moins 1,90m par rapport à la limite mitoyenne de droite, sur l'ensemble de la profondeur de la terrasse;
  - les deux logements au rez-de-chaussée, disposent de jardins;
  - au niveau du sous-sol, il est prévu des caves privatives pour chaque logements, un local poubelles et des locaux techniques;
  - les deux volumes de serres, seront utilisés en espace d'activité productives, tel qu'en situation de droit;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - L'immeuble, tel que projeté induit des dérogations tant à la profondeur qu'à la hauteur;
  - La reconstruction induit également une dérogation par rapport au maintien d'une surface perméable d'au moins 50%;

- *Il y a lieu d'augmenter significativement la surface de pleine terre hors dalle du parking;*
- *en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :*
  - *bien qu'une zone de pleine terre soit restituée, la zone imperméable reste de 84%, ce qui reste insuffisant afin d'améliorer réellement l'intérieur d'îlot en terme d'aménagements paysagers et restitution de la pleine terre;*
  - *la zone de recul, quant à elle, comporte en dehors de l'accès piétonnier et de l'accès carrossable, un espace de jardin, clos par une clôture en châtaigner;*
  - *afin de permettre plus de perméabilité, il y a lieu de renoncer à tout type de clôture et prévoir des haies basses, afin de limiter les mitoyennetés et par rapport à l'alignement;*
- *en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :*
  - *le parking, accessible via une rampe, comporte 8 emplacements de parking pour les logements, dont 1 emplacement pour les personnes à mobilité réduite et 1 emplacement de déchargement, directement relié, via un plateau élévateur, aux ateliers;*
  - *le nombre d'emplacements est inférieur au nombre de logements, ce qui constitue une dérogation à l'article 6 du Titre VIII du Règlement Régional d'Urbanisme;*
  - *cependant, un grand local pour au moins 22 vélos est prévu au rez-de-chaussée, entre le nouveau bâtiment et les ateliers et aisément accessible via le hall d'entrée;*
  - *Il est, tout de même à noter que cette zone est relativement peu desservie par les transports en communs et qu'une surcharge au niveau du parking, n'est pas souhaitable;*
  - *En effet seules les lignes 37 et 43 desservent la zone;*
- *en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :*
  - *Les toitures sont végétalisées de type extensive;*
  - *Les eaux pluviales sont récupérées dans une citerne de 23m<sup>3</sup>, dont le trop-plein se déverse dans un bassin d'orage infiltrant de 18m<sup>3</sup>;*
  - *Les eaux de la citerne sont réutilisées pour l'arrosage des jardins et l'alimentation des WC;*
- *Quant aux autres aspects techniques propres à la demande :*
  - *Tous les logements sont équipés d'une ventilation de type double flux, sauf pour les studios qui sont équipés d'une ventilation de type C;*
  - *Le chauffage est assuré par des pompes à chaleur individuelles situées dans les appartements et dont les unités extérieures se trouvent en partie dans l'entrée des parkings, au niveau de la rampe et pour partie en toiture, derrière une paroi acoustique;*
  - *Le chauffage des appartements se fait par le sol, à basse température et pour les studios, via des radiateurs électriques;*

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

- *dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) :*
  - *bien que la façade arrière reste comprise dans les profils des biens qui lui sont mitoyen et sans dépasser de plus de 3m, l'implantation des 3 terrasses par niveau induisent des dépassements conséquents autant qu'elles génèrent des vues plongeantes sur les parcelles voisines;*
  - *il y a lieu de prévoir davantage de terrasses rentrantes, en prenant sur la surface de logements, quitte à supprimer les studios, afin de conserver des logements aux dimensions qualitatives et un programme plus adéquat aux besoins du quartier;*
- *dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant) et dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) :*
  - *le programme trop dense, induit des dépassements tant par rapport aux façades avant que par rapport aux hauteurs, et ce en plus du volume comprenant les techniques;*
  - *bien que l'immeuble n°167, deux constructions vers la gauche, ait un gabarit R+3 avec toiture plate, le 3e niveau est positionné suffisamment en retrait afin de limiter l'impact sur le bien qui lui est mitoyen à droite;*
  - *considérant que le nouveau bâtiment ne tient pas compte des lignes de construction des bâtiments voisins et propose une implantation peu intégrée en hauteur;*
- *dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) :*
  - *la construction du parking pour autant de véhicules, des caves et locaux techniques, induit une profondeur conséquente qui ne permet pas de restituer réellement de la pleine terre, à peine une dizaine de pourcent;*
  - *en effet, bien que la dalle de parking soit recouverte d'au moins 60cm de terre, cela reste insuffisant afin d'améliorer significativement l'intérieur d'îlot;*
  - *considérant que le programme devra être revu, via une diminution conséquente du nombre de logements, le nombre d'emplacements de parking doit également être revu à la baisse et les différentes affectation de caves, locaux techniques et parking restants, revu dans leur organisation, y compris la rampe de parking, afin de significativement limiter la profondeur du sous-sol;*
  - *des lors, la profondeur doit être réduite d'environ 5m, afin de se limiter à l'axe 2, indiqué aux plans;*
- *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) :*
  - *un état des lieux a été réalisé mais qui n'a pas mis en avant le moindre problème structurel, uniquement un vieillissement normal au cours du temps;*
  - *cependant, il est à noter que l'habitation existante est vétuste, ne comporte aucune caractéristiques patrimoniales, ni au niveau de son exécution ni au niveau de son esthétique;*
  - *suite à la démolition des 115m<sup>2</sup> de logement, 1181,3m<sup>2</sup> sera restitué avec de meilleures performances énergétiques, une habitabilité correspondantes aux exigences actuelles et une finition plus pérenne;*
  - *par ailleurs, il est à noter que la reconstruction d'un immeuble, referme une dent creuse, peu esthétique, faite de constructions de piètre qualité et dont l'esthétique ne suscite aucun intérêt;*
- *application de la prescription 1.2 du PRAS (activité productive de plus de 250m<sup>2</sup>) au regard de la prescription générale 0.9 du PRAS (clause de sauvegarde) :*
  - *Suivant les dispositions du PRAS et de la zone concernée, une affectation de logement peut être prévue sans limites et une affectation d'activités productives peut être autorisée jusqu'à 250m<sup>2</sup>;*



- La surface existante consacrée à une affectation de production artisanale est de 549m<sup>2</sup>;
- Considérant que cette surface était préexistante à l'entrée en vigueur du PRAS, l'article 0.9 du PRAS peut s'appliquer;
- En effet considérant que cette surface est diminuée à 298m<sup>2</sup>, via la démolition partielle des serres et que l'affectation reste de l'activité de production artisanale et que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en vertu de l'article 1.2 du PRAS, entre-autre;

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

- Le nouveau bâtiment s'inscrit dans le périmètre de protection du site classé du Kauwberg et lui fait face;
- L'utilisation de briques et de faïences, tant au niveau des teintes que des matériaux, s'inscrit dans une optique pérenne des constructions et cohérente avec l'environnement;
- Il n'est pas prévu de terrasses en façade avant, ce qui limite significativement l'impact sur le Kauwberg;
- Cependant, afin de limiter l'effet massif de l'immeuble et de l'impact inhérent sur le site classé, un étage doit être supprimé;

**Considérant qu'il y a lieu d'aligner les niveaux par rapport aux bâtiments voisins et que de ce fait, le dernier étage doit être supprimé;**

**Considérant que la pleine terre doit être davantage augmentée et hors dalle du parking;**

**Considérant qu'un local vélo doit être plus aisément accessible;**

**Considérant la densité trop fortement augmentée avec une trop grande proportion de petits logements et des studios, dont des logements mono-orientés;**

**Considérant que les terrasses doivent être prévues rentrantes afin d'éviter la perte d'intimité au niveau des parcelles voisines;**

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

25/04/2024 : envoi d'un courrier du demandeur au Collège des bourgmestre et échevins l'informant de son intention de modifier sa demande en application de l'article 126/1, §2 du CoBAT et suspension du délai d'instruction - début d'un délai de maximum 6 mois pour introduire les modifications;

09/08/2024 : dépôt de plans modifiés en application de l'article 126/1, §6 du CoBAT;

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

25/09/2024 : réception des compléments;

05/11/2024 : accusé de réception complet de la demande modifiée, attestation de sa complétude et reprise de la procédure au stade des mesures particulières de publicité;

12/11/2024 au 26/11/2024 : enquête publique sur la demande telle que modifiée;

11/12/2024 : séance publique de la Commission de concertation sur la demande modifiée;

**CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES**

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

- **l'avis du Service Vert sollicité en date du 01/03/2024 et émis en date du 16/04/2024 :**

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

- Définir les plantations prévues en partie avant comme dans les jardins privés, mais aussi au niveau des toitures vertes extensives, en tenant compte des recommandations du Service Vert.

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

**Plantations :**

Considérant que :

- Le projet ne prévoit l'abattage d'aucun arbre de haute-tige.
- Les plans de la situation projetée et la projection axonométrique représentent des végétaux mais sans définir leurs dimensions ou essences.
- Le projet prévoit d'ouvrir le sol à l'avant et à l'arrière pour recréer des zones de pleine terre et de toiture verte sur dalle, toutefois avec la présence de citernes enterrées dans la partie arrière ne permet pas la plantation de végétaux e grandes dimensions. Les arbres de haute-tige sont à éviter.
- La note explicative prévoit des plantations arbustives en jardin avant et le plan projeté un de haute-tige entre les accès piétons et carrossables, mais sans plus de précisions.
- Le site est implanté à proximité de plusieurs zones Natura 2000 et en zone tampon du site naturel du Kauwberg, il convient donc de s'inspirer de la palette végétale du site pour l'aménagement paysager des différents jardins, à savoir : Aubépine à un style, Callune, Centaurée jacée, Chèvrefeuille des bois, Érable plane, If, Lotier corniculé, Millepertuis commun, Prunellier, Saule marsault, Sorbier des oiseleurs, Véronique à feuilles de serpolet, etc. (cf fiche Bruxelles Environnement). Le cerisier tardif, essence invasive déjà présente dans le Kauwberg, est lui à proscrire.

**Toiture végétale :**

Considérant que :

- Le projet prévoit l'aménagement de plusieurs toitures végétales extensives. Celles-ci devront respecter les normes et recommandations reprises en annexe.
- Aucun détail n'est donné sur la composition de ces toitures vertes, leur dimensionnement ou les détails techniques nécessaires à leur aménagement.
- Ce type d'aménagement doit être composé de plantations d'essences spécifiques possédant un système racinaire et un développement adapté au volume de substrat disponible;

Considérant que la demande modifiée peut également se baser sur l'avis initial, il n'y a pas lieu de solliciter un nouvel avis du Service Vert;

○ l'avis du Service Technique de la Voirie sollicité en date du 01/03/2024 et émis le 06/05/2024 :

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

**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 :

- d) 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);
- e) 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;
- f) réutiliser les eaux pluviales recueillies par les surfaces de toitures pour un usage domestique.

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

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

Dispositif de gestion :

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

Ce dispositif de gestion sera composé des deux éléments suivants :

- c) 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.
- d) 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.

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 démoussage (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) :

- e) ~~Un dispositif de gestion public, privé ou communautaire situé à proximité de la parcelle (fossé, noue, lagunage);~~
- f) ~~Le maillage bleu (cours d'eau);~~
- g) ~~Le réseau séparatif d'eaux pluviales;~~
- h) 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 derniers 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.

Ajustage 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 la présente demande :

La proposition de gestion des eaux pluviales suscite les remarques suivantes pour lesquelles des corrections doivent être apportées:

- L'outil de dimensionnement de Bruxelles-Environnement utilisé pour les calculs n'a qu'une valeur indicative, ses résultats devant dans tous les cas se conformer au Règlement Communal d'Urbanisme relatif à la Gestion des Eaux :

- Le calcul de volumes omet de faire la distinction entre les toitures inaccessibles et les terrasses accessibles : si les eaux des toitures doivent de préférence être infiltrées dans le sol, celles des terrasses doivent être considérées comme usées et doivent donc être rejetées à l'égout après temporisation;
- L'infiltration doit se faire à l'écart des bâtiments (minimum 4 mètres), de sorte à se faire dans un sol non remanié, plus homogène. Or il est constaté que les trois noues seraient implantées directement contre les bâtiments, et que le bassin infiltrant serait inséré entre le bâtiment à construire et le trottoir. Outre le fait que les eaux infiltrées seraient immédiatement captées par le drain périphérique, le moindre défaut dans le sous-sol (ce qui est plus que probable dans les remblais) risque d'entraîner la formation de cavités souterraines sous les fondations. Le bassin d'orage percolant et la noue jouxtant le trottoir risquent quant à eux de provoquer des affaissements de trottoir, voire de chaussée.
- Vu le taux d'occupation du sol, l'infiltration semble peu réaliste au regard des risques pour la stabilité des bâtiments.

Contacts utiles :

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

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

Considérant les modifications apportées, portant également sur des dispositifs techniques, de dimensionnements de toitures et du système de gestion des eaux pluviales, un nouvel avis du Service technique de la Voirie doit être sollicité;

Vu l'avis du Service Technique de la Voirie, sur la demande modifiée, sollicité en date du 05/11/2024, sera rendu en cours de procédure;

○ l'avis du Service de l'Environnement sollicité en date du 01/03/2024 et émis le 13/03/2024 :

Considérant que le projet est de démolir un commerce (jardinerie) et une maison, démolir partiellement des serres horticoles vitrées et construire un immeuble de 9 appartements avec parking en sous-sol;

Considérant qu'il est prévu, entre autres choses, :

- 249m<sup>2</sup> de toiture verte;
- Une citerne d'eau de pluie (CEP) de 23m<sup>3</sup> alimentant les WC et l'arrosage;
- 1 bassin d'orage infiltrant aérien (noue) de 5 m<sup>3</sup>;
- 1 bassin d'orage infiltrant aérien (noue) de 3 m<sup>3</sup>;
- 1 bassin d'orage infiltrant aérien (noue) de 2 m<sup>3</sup>;
- 1 bassin d'orage infiltrant enterré de 18 m<sup>3</sup> dont le trop plein va à l'égout;
- 9 logements;
- 9 places stationnement;
- 22 emplacements vélos;
- Le maintien d'une partie des serres : local vélo + 2 ateliers;
- Un aménagement paysager;
- 5 pompes à chaleur (PAC);
- Des panneaux PV en toiture;

Considérant que le projet amène aux remarques suivantes :

- Le trajet pour atteindre le local vélo est très long et peu pratique (3 portes et 2 long couloirs + jardin...);
- Le dossier ne comporte pas d'informations relatives aux plantations;
- Le dossier ne comporte pas d'informations relatives aux caractéristiques techniques des pompes à chaleur;

Avis favorable à condition de

- Prévoir des plantations selon les listes de recommandations de BE;
- De faire une déclaration de classe 3 pour les installations techniques si leurs caractéristiques techniques le nécessitent (à voir avec le Service Environnement : [permisenvironnement@uccle.brussels](mailto:permisenvironnement@uccle.brussels));
- D'améliorer le trajet des vélos;

Considérant les modifications apportées, portant également sur des dispositifs techniques, ayant un impact en matière environnementale, un nouvel avis du Service de l'Environnement doit être sollicité;

○ Vu l'avis du Service de l'Environnement, sur la demande modifiée, sollicité en date du 05/11/2024 et émis le 19/11/2024 :

Considérant le projet à savoir :

- Démolir un commerce (jardinerie) et une maison,
- Démolir partiellement des serres horticoles vitrées et
- Construire un immeuble de 8 appartements avec parking en sous-sol
- 2 pompes à chaleur
- Une citerne d'eau de pluie (CEP) de 11 m<sup>3</sup> dont le trop plein est dirigé vers
- Un système de gestion des eaux de pluies sous forme de noues de 29 +64 +2 +2 m<sup>2</sup>
- 18 places vélos;

Avis favorable à condition de :

- Ne pas utiliser de dolomie;
- Varier les plantations de tous les genres (arbres, massifs, haies, ...) et utiliser des essences locales et favorables à la biodiversité (ex : ne pas utiliser que des prunus, ne pas planter de magnolia qui n'a aucun intérêt environnemental, ...);

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

○ l'avis de Bruxelles-Environnement sollicité en date du 01/03/2024 et émis le 03/04/2024 :

EAU :

- Considérant l'objectif de zéro-rejet d'eaux de pluie au réseau d'égouttage pour une pluie d'occurrence centennale;
- Considérant que le projet prévoit la mise en place, entre autre choses, de :
  - 249m<sup>2</sup> de toiture végétalisée;

- 1 citerne d'eau de pluie de 23m<sup>3</sup> alimentant les WC et l'arrosage;
- 3 noues;
- 1 bassin d'orage infiltrant pour les eaux de toitures.

#### NATURE-BIODIVERSITE-ESPACES OUVERTS :

- Considérant que le projet est situé dans la zone tampon de 60m définie autour de la zone Natura 2000 « Zones boisées et ouvertes au sud de la Région bruxelloise – complexe Verrewinkel – Kinsendael » et, plus précisément, entre la station II9 « Kauwberg » et la station II11 « Engeland »;
- Considérant que le projet se situe dans une zone de liaison du réseau écologique bruxellois défini par l'ordonnance nature 2012 et validé par le Plan Nature régional et qu'une zone de liaison, par ses caractéristiques écologiques, favorise ou est susceptible de favoriser la dispersion ou la migration des espèces, notamment entre les zones centrales;
- Considérant que le périmètre de la demande se situe en zone C de la carte d'évaluation biologique, soit en zone de valeur biologique importante;
- Considérant que le projet ne prévoit pas de corridor écologique entre les deux zones Natura 2000, comme un accès non couvert entre l'arrière et l'avant de la parcelle;
- Considérant que la surface des activités productives maintenues est supérieure à 250m<sup>2</sup>, soit 414 m<sup>2</sup>, ce qui constitue une dérogation au PRAS (prescriptions particulières);
- Considérant qu'il est prévu de démolir 135 m<sup>2</sup> de serres et de créer un espace en pleine terre de seulement 124m<sup>2</sup> (dérogation au RRU, Art 13, Titre I du RRU) pour un nombre d'occupants (logements) bien supérieurs à la situation actuelle;
- Considérant que le projet ne contribue pas de manière significative à améliorer les qualités végétales de l'intérieur d'ilot et que les toitures végétales extensives ne peuvent pas être comptabilisées de la même manière qu'un espace en pleine terre;
- Considérant que le projet ne respecte pas davantage (que la situation actuelle) les caractéristiques de l'ilot qui est composé majoritairement d'espaces verts plus conséquents au regard des constructions (prescription 0,9 du PRAS);
- Considérant que de manière plus générale, d'autres projets de densification similaire et potentiels pourraient avoir des incidences négatives cumulatives plus importantes sur le quartier qui bénéficie d'une valeur écologique importante;
- Considérant que la construction d'un immeuble de 9 logements, au lieu d'une seule habitation, peut avoir des conséquences très différentes, qu'il convient d'analyser, en termes notamment de nuisances sonores et lumineuses (terrasses, balcons, extérieur jardin, surfaces vitrées, circulation des véhicules..) pour la faune présente dans les zones Natura 2000 à proximité;

#### MOBILITE :

- Considérant que le projet prévoit la mise en place de 22 emplacements vélo dont 2 pour Vélocargo et ce pour bâtiment avec 9 logements et 19 chambres;
- Considérant que le projet ne détaille pas les dispositifs de stationnement Vélos;
- Considérant que le projet prévoit 9 emplacements voitures en sous-sol;
- Considérant que le taux de possession moyen de la voiture par ménage sur la commune d'Uccle est de 0,82;
- Considérant que les caractéristiques socio-économiques des logements développés constituent une première variable à considérer afin d'affiner le taux de possession de la voiture :
  - Considérant que À l'échelle de la Région de Bruxelles-Capitale, les ménages résidant en appartement sont, en moyenne, caractérisés par un nombre de voiture par ménage de 0,5
  - Considérant que les ménages locataires ou les ménages isolés (composés d'une seule personne) sont a priori moins motorisés. En Région de Bruxelles-Capitale, le nombre moyen de voiture par ménage pour ces profils est compris entre 0,4 et 0,5.
- Considérant que le projet prévoit la mise œuvre de 9 logements dont en autres 2 studio 1 appartement 1 chambre.

#### BRUITS :

- Considérant que le projet prévoit une ou plusieurs fonctions sensibles au bruit (logement) telle que définie par la Directive CE/2002/49 relative à l'évaluation et à la gestion du bruit dans l'environnement;
- Considérant que la façade avant du projet est soumise à des niveaux sonores de 60 à 65 dB(A) tels que repris sur les cartes d'exposition aux bruits des transports en RBC 2021 (indicateurs Lden);

#### AVIS FAVORABLE SOUS CONDITIONS :

- Mettre en œuvre une solution plus pérenne qu'un bassin enterré infiltrant pour gérer les eaux de toitures des logements. Ce type d'ouvrage, ne répondant pas du tout aux critères de gestion intégrée des eaux pluviales, ne doit être installé qu'en dernier recours;
- Afin de pleinement garantir le maintien ou l'amélioration de l'état de conservation du site protégé (complexe Verrewinkel – Kinsendael », entre la station II9 « Kauwberg » et la station II11 « Engeland ») au sens de l'ordonnance nature, réaliser une évaluation des incidences et intégrées dans le permis (si délivré), l'ensemble des mesures d'atténuation reprises dans celle-ci, y compris concernant le chantier, la gestion future du site;
- Pour les arceaux vélos, prévoir des U inversés à barre transversale espacé de minimum 1 mètre;
- Diminuer le stationnement voiture de minimum une place;
- Le bâtiment devra garantir le confort acoustique, en particulier pour l'isolation de la façade avant et de la toiture, en respectant les règles de bonnes pratiques en la matière, par exemple la norme NBN\_S01\_400\_01 ou tout autre document de référence équivalent en la matière.

N'ayant pas encore auditionné les différents intervenants, Bruxelles Environnement se réserve le droit de préciser ou modifier son avis lors de la commission de concertation;

Considérant les modifications apportées au projet initial, ayant un impact en matière environnementale, un nouvel avis de Bruxelles-Environnement doit être sollicité;

- l'avis de Bruxelles-Environnement, sur la demande modifiée, sollicité en date du 05/11/2024 et émis le 09/12/2024 :

#### EAU

- Considérant que le projet prévoit de une pluie d'occurrence centennale en zéro-rejet sur la parcelle;
- Considérant qu'une incohérence subsiste entre les explications de la note explicative et la note Eau Annexe 1 où il est fait mention d'une noue infiltrante dans l'un et d'un bassin d'orage infiltrant dans l'autre;

- Considérant que les dispositifs type bassin d'orage infiltrants sont fortement découragés car ils ne répondent pas aux critères de gestion intégrée des eaux pluviales.

#### NATURE-BIODIVERSITE-ESPACES OUVERTS

- Considérant que le projet est situé dans la zone tampon de 60m définie autour de la zone Natura 2000 « Zones boisées et ouvertes au sud de la Région bruxelloise – complexe Verrewinkel – Kinsendael » et, plus précisément, entre la station I19 « Kauwberg » et la station I11 « Engeland »;
- Considérant que le projet se situe dans une zone de liaison du réseau écologique bruxellois défini par l'ordonnance nature 2012 et validé par le Plan Nature régional et qu'une zone de liaison, par ses caractéristiques écologiques, favorise ou est susceptible de favoriser la dispersion ou la migration des espèces, notamment entre les zones centrales;
- Considérant que le périmètre de la demande se situe en zone C de la carte d'évaluation biologique, soit en zone de valeur biologique importante;
- Considérant que la superficie des espaces verts du projet se sont significativement améliorés;
- Considérant qu'une évaluation appropriée nous paraît moins indispensable à réaliser suite aux modifications favorables du projet;
- Considérant néanmoins que le projet ne prévoit pas de corridor écologique entre les deux zones Natura 2000, comme un accès non couvert entre l'arrière et l'avant de la parcelle;
- Considérant que le projet apportera de nouvelles sources de lumières qui ne sont, de manière générale, pas favorables à la faune nocturne et notamment aux chauves-souris qui sont présentes au niveau du site du Kauwberg et Engeland;
- Considérant que la construction d'un immeuble de 8 logements, au lieu d'une seule habitation, peut avoir des conséquences plus impactantes en termes notamment de nuisances sonores et lumineuses (terrasses, balcons, extérieur jardin, surfaces vitrées, circulation des véhicules..) pour la faune présente dans les zones Natura 2000 à proximité;

#### MOBILITE

- Considérant que le projet prévoit la mise en place de 18 emplacements vélo dont 2 pour Vélocargo et ce pour bâtiment avec 8 logements et 18 chambres;
- Considérant que le projet ne détaille pas les dispositifs de stationnement Vélos;
- Considérant que les emplacements vélo sont maintenant disposés en épis avec un angle de 45°;
- Considérant que pour une implantation de dispositifs de stationnement de type U inverses à 45°; il faut prévoir un entraxe de 1,35m entre les U;
- Considérant que le projet prévoit 8 emplacements voitures en sous-sol;
- Considérant que le taux de possession moyen de la voiture par ménage sur la commune d'Uccle est de 0,82;
- Considérant que les caractéristiques socio-économiques des logements développés constituent une première variable à considérer afin d'affiner le taux de possession de la voiture :
  - Considérant que À l'échelle de la Région de Bruxelles-Capitale, les ménages résidant en appartement sont, en moyenne, caractérisés par un nombre de voiture par ménage de 0,5;
  - Considérant que les ménages locataires ou les ménages isolés (composés d'une seule personne) sont a priori moins motorisés. En Région de Bruxelles-Capitale, le nombre moyen de voiture par ménage pour ces profils est compris entre 0,4 et 0,5.
- Considérant que le projet prévoit la mise œuvre de 8 logements dont 2 studio.

#### AVIS FAVORABLE SOUS CONDITION

- Corriger l'incohérence entre les documents qui parlent à la fois de noue infiltrante et de bassin d'orage infiltrant. Privilégier la noue infiltrante qui remplit bien plus de bénéfices écosystémiques qu'un bassin d'orage.
- Modifier l'implantation des balcons étages et prévoir des balcons intégrés dans les limites du bâti (pas de dérogation à l'article 4, titre 1 du RRU) afin de limiter les nuisances sonores et lumineuses sur les zones de liaison entre les sites Natura 2000;
- Limiter autant que possible la pollution lumineuse sur l'ensemble du site y compris pendant le chantier; choisir un type d'éclairage (pour les différentes infrastructures, y compris les balcons et terrasses) de couleur ambre à rouge, sans émission dans le spectre UV et dont la projection lumineuse est orientée vers le bas afin de ne pas éliminer les corridors écologiques;
- Prévoir des nichoirs intégrés au bâtiment, adaptés aux chauves-souris ainsi que des nichoirs pour oiseaux cavernicoles;
- Adapter les barrières et clôtures afin de permettre le passage de la (petite) faune, par exemple en laissant un passage de minimum 10 cm dans le bas, ou en prévoyant un trou de passage d'au moins 10 cm de côté, tous les 15 m environ...
- Pour les chemins, utiliser des revêtements chimiquement neutres (pas de dolomie) comme par exemple du porphyre concassé ou du gravier de lave.
- Réaliser les plantations avec minimum 80% d'espèces indigènes et 20% d'espèces horticoles pour les différentes strates de végétation (herbacée, arbustive, arborée) en cohérence avec les caractéristiques de la flore des zones Natura 2000 à proximité;
- Placer pour les arceaux vélos des U inversés à barre transversale espacés de minimum 1,35 mètre;
- Diminuer le stationnement voiture de minimum une place.

N'ayant pas encore auditionné les différents intervenants, Bruxelles Environnement se réserve le droit de préciser ou modifier son avis lors de la commission de concertation;

- l'avis de la CRMS sollicité en date du 01/03/2024 et émis le 22/03/2024 :

Avis de la CRMS :

Bien qu'elle regrette la disparition progressive des petites maisons qui contribuent au caractère rural de l'avenue de la Chênaie, la Commission n'émet pas d'objection à la démolition de la maison concernée ni à celle du commerce car elles auraient peu d'impact sur le paysage du site classé. Si elle ne s'oppose pas au principe de construire des appartements à leur emplacement, elle considère en revanche que le gabarit est trop élevé et l'expression architecturale peu qualitative en face du Kauwberg. La Commission demande de diminuer l'immeuble d'un niveau, ou de mettre ce dernier niveau en recul (avec une finition plus sobre que la faïence verte actuelle) ou de l'aménager sous une forme de toiture adéquate pour intégrer l'immeuble dans le tissu de l'avenue de la Chênaie en bordure du site classé. Le parement de façade (en briques) devrait aussi mieux s'inscrire dans le contexte et l'alignement. En intérieur d'îlot, une plus grande démolition devrait être envisagée pour revenir à de la pleine terre et permettre la réalisation d'un vrai aménagement paysager;

Au regard des modifications apportées à la demande initiale, un nouvel avis de la CRMS doit être sollicité;

- Vu l'avis de la CRMS, sur la demande modifiée, modifiée, en date du 05/11/2024 et émis le 04/12/2024 :

AVIS DE LA CRMS :

La CRMS se réjouit de constater que les remarques formulées dans son avis de mars 2024 aient été prises en compte. En termes de volumétrie et de matérialisation de la façade, la proposition actuelle s'intègre davantage dans le paysage de la rue et son tissu de petite échelle en face du Kauwberg protégé. Le retour à une plus grande surface de pleine terre en intérieur d'îlot est également positif;

- l'avis de Vivaqua sollicité en date du 01/03/2024 et émis le 14/03/2024 :

Avant toute mise en œuvre du permis d'urbanisme, il y a lieu d'obtenir les plans des installations, en en faisant la demande via le portail KLIM CICC;

Les modifications apportées, n'impactant pas ces dispositions, un nouvel avis, n'est pas nécessaire;

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 01/03/2024 et émis en date du 11/04/2024 et joint à la demande;

Au regard des modifications apportées, un nouvel avis du SIAMU est sollicité, et ce en date du 05/11/2024 et émis le 26/11/2024 et joint à la demande;

## **MOTIVATION DE L'ACTE**

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est essentiellement résidentiel;
- La parcelle est située en face du site classé du Kauwberg, dans un tronçon comportant des habitations implantées en recul et soit en mitoyenneté soit en villas jumelées;
- Cette parcelle comporte une maison unifamiliale, construite dans les années 1930, suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-6951-1932, des serres datant de la fin des années 1980, suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-29998-1987 et un magasin de vente datant de la fin des années 1960;
- La maison est en mitoyenneté avec le bien de gauche et comporte des annexes, le magasin est en mitoyenneté avec le bien de droite, le solde de la parcelle comporte des accès carrossables et plusieurs serres;
- La maison et le magasin sont vétustes et le magasin présente une typologie de construction provisoire;
- Le bien mitoyen de droite, n° 161, comporte un gabarit R + 1 + Toiture mansardée ainsi que des annexes;
- Le bien mitoyen de gauche, n° 165, est une maison unifamiliale de gabarit R + 2 + Toiture à versants;
- L'entièreté de la parcelle est imperméabilisée;

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

- La démolition de la maison et du magasin;
- La démolition d'une partie des serres;
- La remise en pleine terre partielle du site;
- La construction d'un immeuble de 9 appartements, en mitoyenneté et en recul, avec une façade en briques de ton beige et faïences vertes, à toiture plate et végétalisée de type extensive;
- La création d'un sous-sol pour 9 emplacements de parking et zone de livraison pour les serres arrières;
- Le changement d'utilisation des serres en espaces d'atelier;

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

- Le programme prévoit de rénover la parcelle, via des démolitions et la reconstruction d'un immeuble à appartements, ainsi que changer l'utilisation des serres en espace d'atelier;

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

#### **en matière de programme :**

- l'immeuble comporte une mixité de logement en proposant des studio et des appartements entre 1 et 3 chambres;
  - tous les logements répondent aux articles du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en matière d'habitabilité autant qu'au Titre IV en matière de normes pour les personnes à mobilité réduite;
  - chaque logement comporte un espace extérieur, ce qui est souhaitable, pour autant qu'ils n'induisent pas de dérogation ou d'impact sur les parcelles voisines;
  - d'ailleurs le penthouse au 3<sup>ème</sup> étage comporte une large terrasse arrière mais qui n'est pas conforme au Code civil en matière de servitudes de vues. Il y a lieu de prévoir un retrait d'au moins 1,90m par rapport à la limite mitoyenne de droite, sur l'ensemble de la profondeur de la terrasse;
  - les deux logements au rez-de-chaussée, disposent de jardins;
  - au niveau du sous-sol, il est prévu des caves privatives pour chaque logements, un local poubelles et des locaux techniques;
  - les deux volumes de serres, seront utilisés en espace d'activité productives, tel qu'en situation de droit;
- #### **en matière d'implantation et de gabarit :**
- l'immeuble, tel que projeté induit des dérogations tant à la profondeur qu'à la hauteur;

- la reconstruction induit également une dérogation par rapport au maintien d'une surface perméable d'au moins 50%;
- il y a lieu d'augmenter significativement la surface de pleine terre hors dalle du parking;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - bien qu'une zone de pleine terre soit restituée, la zone imperméable reste de 84%, ce qui reste insuffisant afin d'améliorer réellement l'intérieur d'ilot en terme d'aménagements paysagers et restitution de la pleine terre;
  - la zone de recul, quant à elle, comporte en dehors de l'accès piétonnier et de l'accès carrossable, un espace de jardin, clos par une clôture en châtaigner;
  - afin de permettre plus de perméabilité, il y a lieu de renoncer à tout type de clôture et prévoir des haies basses, afin de limiter les mitoyennetés et par rapport à l'alignement;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - le parking, accessible via une rampe, comporte 8 emplacements de parking pour les logements, dont 1 emplacement pour les personnes à mobilité réduite et 1 emplacement de déchargement, directement relié, via un plateau élévateur, aux ateliers;
  - le nombre d'emplacements est inférieur au nombre de logements, ce qui constitue une dérogation à l'article 6 du Titre VIII du Règlement Régional d'Urbanisme;
  - cependant, un grand local pour au moins 22 vélos est prévu au rez-de-chaussée, entre le nouveau bâtiment et les ateliers et aisément accessible via le hall d'entrée;
  - il est, tout de même à noter que cette zone est relativement peu desservie par les transports en communs et qu'une surcharge au niveau du parking, n'est pas souhaitable;
  - en effet seules les lignes 37 et 43 desservent la zone;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
  - les toitures sont végétalisées de type extensive;
  - les eaux pluviales sont récupérées dans une citerne de 23m<sup>3</sup>, dont le trop-plein se déverse dans un bassin d'orage infiltrant de 18m<sup>3</sup>;
  - les eaux de la citerne sont réutilisées pour l'arrosage des jardins et l'alimentation des WC;
- quant aux autres aspects techniques propres à la demande :
  - tous les logements sont équipés d'une ventilation de type double flux, sauf pour les studios qui sont équipés d'une ventilation de type C;
  - le chauffage est assuré par des pompes à chaleur individuelles situées dans les appartements et dont les unités extérieures se trouvent en partie dans l'entrée des parkings, au niveau de la rampe et pour partie en toiture, derrière une paroi acoustique;
  - le chauffage des appartements se fait par le sol, à basse température et pour les studios, via des radiateurs électriques;

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

- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) :
  - bien que la façade arrière reste comprise dans les profils des biens qui lui sont mitoyen et sans dépasser de plus de 3m, l'implantation des 3 terrasses par niveau induisent des dépassements conséquents autant qu'elles génèrent des vues plongeantes sur les parcelles voisines;
  - il y a lieu de prévoir davantage de terrasses rentrantes, en prenant sur la surface de logements, quitte à supprimer les studios, afin de conserver des logements aux dimensions qualitatives et un programme plus adéquat aux besoins du quartier;
- dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant) et dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) :
  - le programme trop dense, induit des dépassements tant par rapport aux façades avant que par rapport aux hauteurs, et ce en plus du volume comprenant les techniques;
  - bien que l'immeuble n°167, deux constructions vers la gauche, ait un gabarit R+3 avec toiture plate, le 3<sup>ème</sup> niveau est positionné suffisamment en retrait afin de limiter l'impact sur le bien qui lui est mitoyen à droite;
  - considérant que le nouveau bâtiment ne tient pas compte des lignes de construction des bâtiments voisins et propose une implantation peu intégrée en hauteur;

- dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) :
  - la construction du parking pour autant de véhicules, des caves et locaux techniques, induit une profondeur conséquente qui ne permet pas de restituer réellement de la pleine terre, à peine une dizaine de pourcent;
  - en effet, bien que la dalle de parking soit recouverte d'au moins 60cm de terre, cela reste insuffisant afin d'améliorer significativement l'intérieur d'ilot;
  - considérant que le programme devra être revu, via une diminution conséquente du nombre de logements, le nombre d'emplacement de parking doit également être revu à la baisse et les différentes affectation de caves, locaux techniques et parking restants, revu dans leur organisation, y compris la rampe de parking, afin de significativement limiter la profondeur du sous-sol;
  - des lors, la profondeur doit être réduite d'environ 5m, afin de se limiter à l'axe 2, indiqué aux plans;
- 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) :
  - un état des lieux a été réalisé mais qui n'a pas mis en avant le moindre problème structurel, uniquement un vieillissement normal au cours du temps;
  - cependant, il est à noter que l'habitation existante est vétuste, ne comporte aucune caractéristiques patrimoniales, ni au niveau de son exécution ni au niveau de son esthétique;
  - suite à la démolition des 115m<sup>2</sup> de logement, 1181,3m<sup>2</sup> sera restitué avec de meilleures performances énergétiques, une habitabilité correspondantes aux exigences actuelles et une finition plus pérenne;
  - par ailleurs, il est à noter que la reconstruction d'un immeuble, referme une dent creuse, peu esthétique, faite de constructions de piètre qualité et dont l'esthétique ne suscite aucun intérêt;
- application de la prescription 1.2 du PRAS (activité productive de plus de 250m<sup>2</sup>) au regard de la prescription générale 0.9 du PRAS (clause de sauvegarde) :
  - suivant les dispositions du PRAS et de la zone concernée, une affectation de logement peut être prévue sans limites et une affectation d'activités productives peut être autorisée jusqu'à 250m<sup>2</sup>;
  - la surface existante consacrée à une affectation de production artisanale est de 549m<sup>2</sup>;
  - considérant que cette surface était préexistante à l'entrée en vigueur du PRAS, l'article 0.9 du PRAS peut s'appliquer;
  - en effet considérant que cette surface est diminuée à 298m<sup>2</sup>, via la démolition partielle des serres et que l'affectation reste de l'activité de production artisanale et que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en vertu de l'article 1.2 du PRAS, entre-autre;

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

- Le nouveau bâtiment s'inscrit dans le périmètre de protection du site classé du Kauwberg et lui fait face;
- L'utilisation de briques et de faïences, tant au niveau des teintes que des matériaux, s'inscrit dans une optique pérenne des constructions et cohérente avec l'environnement;
- Il n'est pas prévu de terrasses en façade avant, ce qui limite significativement l'impact sur le Kauwberg;
- Cependant, afin de limiter l'effet massif de l'immeuble et de l'impact inhérent sur le site classé, un étage doit être supprimé;

Considérant qu'il y a lieu d'aligner les niveaux par rapport aux bâtiments voisins et que de ce fait, le dernier étage doit être supprimé;

Considérant que la pleine terre doit être davantage augmentée et hors dalle du parking;

Considérant qu'un local vélo doit être plus aisément accessible;

Considérant la densité trop fortement augmentée avec une trop grande proportion de petits logements et des studios, dont des logements mono-orientés;

Considérant que les terrasses doivent être prévues rentrantes afin d'éviter la perte d'intimité au niveau des parcelles voisines;



**Considérant que la demande initiale telle qu'introduite a été modifiée (indice A du 02/08/2024) d'initiative par le demandeur en application de l'article 126/1 du CoBAT par le dépôt de documents modifiés en date du 09/08/2024 (complété en date du 25/09/2024) :**

- Le projet modifié, a pris en compte certains des éléments essentiels, ayant motivé un avis défavorable et propose les modifications qui tendent à répondre aux objections, en alignant les niveaux des bâtiments, en augmentant la surface de pleine terre et limitant l'ampleur du projet, tout en maintenant, cependant l'impact de terrasses invasives, de trop petits logements mono-orientés, malgré la diminution du nombre de logements :
  - En ce qui concerne le programme :
    - Suite à la modification totale de l'aménagement du rez-de-chaussée, afin de disposer d'un local vélo, des communs et supprimer une unité de plus petite dimensions initialement, 1 appartement de 3 chambres aux dimensions très réduites et un appartement 1 chambre, sont supprimés au profit d'un plus grand logement proposant 3 chambres plus spacieuses;
    - Par rapport au local vélo, afin de sécuriser les vélos, il y a lieu de placer des arceaux en U inversés à barre transversale espacés de minimum 1,35m, et suivant les recommandations de Bruxelles-Environnement ;
    - Bien que l'une des chambres de ce logement soit également située en façade avant, la zone de recul largement végétalisée, permet de maintenir l'intimité et réduire les nuisances sonores de la voirie;
    - Le projet ne propose plus que 25% de petits logements, à savoir 2 studios, et le reste des logements se compose de 2 appartements de 2 chambres et 4 appartements de 3 chambres;
    - En effet les deux logements du rez-de-chaussée (1 appartement de 1 chambre et 1 appartement de 3 chambres aux dimensions étriquées) sont réunis pour proposer un appartement de 3 chambres, proposant de belles surfaces habitables et pouvant profiter d'une zone de jardin délimitée par des haies;
    - Bien que le projet ne propose plus que 8 logements en réunissant deux logements de 1 et 3 chambres, les objections de la Commission de concertation, visaient davantage les plus petites unités, telles que les deux studios du 1<sup>er</sup> étage et du 2<sup>ème</sup> étage, mono-orientés et grevant la possibilité de proposer des terrasses rentrantes et intégrées pour les 4 logements de 3 et 2 chambres;
    - La serre maintenue, est à disposition des habitants de l'immeuble et accessible via un cheminement végétalisé, sous une pergola reprenant l'ancienne structure des serres supprimées;
    - La conservation de cette structure, suite à la démolition des serres, permet de proposer une remise en pleine terre souhaitable et de maintenir une trace historique des anciennes affectations de la parcelle, tout en conciliant les diverses prérogatives entre patrimoine et préservation des intérieurs d'îlot;
  - En ce qui concerne les normes et les impact environnementaux pour la zone Natura 2000 :
    - Il y a lieu de tenir compte des éléments suivants, dont certains devront faire l'objet de conditions de mise en œuvre :
      - *Corriger l'incohérence entre les documents qui parlent à la fois de noue infiltrante et de bassin d'orage infiltrant. Privilégier la noue infiltrante qui remplit bien plus de bénéfiques écosystémiques qu'un bassin d'orage.*
      - *Modifier l'implantation des balcons aux étages et prévoir des balcons intégrés dans les limites du bâti (pas de dérogation à article 4, titre 1 du RRU) afin de limiter les nuisances sonores et lumineuses sur les zones de liaison entre les sites Natura 2000;*
      - *Limiter autant que possible la pollution lumineuse sur l'ensemble du site y compris pendant le chantier; choisir un type d'éclairage (pour les différentes infrastructures, y compris les balcons et terrasses) de couleur ambre à rouge, sans émission dans le spectre UV et dont la projection lumineuse est orientée vers le bas afin de ne pas éliminer les corridors écologiques;*
      - *Prévoir des nichoirs intégrés au bâtiment, adaptés aux chauves-souris ainsi que des nichoirs pour oiseaux cavernicoles;*
      - *Adapter les barrières et clôtures afin de permettre le passage de la (petite) faune, par exemple en laissant un passage de minimum 10 cm dans le bas, ou en prévoyant un trou de passage d'au moins 10 cm de côté, tous les 15 m environ...*
      - *Pour les chemins, utiliser des revêtements chimiquement neutres (pas de dolomie) comme par exemple du porphyre concassé ou du gravier de lave.*

- Réaliser les plantations avec minimum 80% d'espèces indigènes et 20% d'espèces horticoles pour les différentes strates de végétation (herbacée, arbustive, arborée) en cohérence avec les caractéristiques de la flore des zones Natura 2000 à proximité;
  - Placer pour les arceaux vélos des U inversés à barre transversale espacé de minimum 1,35 mètre;
- En ce qui concerne la suppression de dérogations non soumises aux mesures particulières de publicité, article 6 du Titre VIII, en matière de nombre d'emplacements de parking à prévoir pour un immeuble de logements multiples :
  - En réduisant le nombre de logements en plus de la suppression de l'accès pour le déchargement, en sous-sol, pour les serres, le nombre d'emplacements de parking, correspond au nombre de logements, supprimant la dérogation;
  - Par ailleurs, il est également prévu, un emplacement de parking, répondant aux normes pour les personnes à mobilité réduite;
- En ce qui concerne le gabarit :
  - Au lieu d'un large bâtiment, constituant un seul bloc, il est proposé une scission verticale permettant de reprendre les niveaux des biens mitoyens et de proposer une typologie de parcellaire en mitoyenneté, typique de ce tronçon de la voirie;
  - Cette modification du gabarit global, avec la scission, a permis d'adapter la hauteur des bâtiments, afin de les maintenir dans le respect du prescrit du Règlement Régional d'Urbanisme, par rapport aux bâtiments mitoyens;
  - Les terrasses sortantes, en façade arrière, sont conformes au Code civil en matière de servitudes de vues mais en raison de leurs dimensions, favorisant leur usage prolongé, l'impact sur l'intérieur d'îlot est conséquent et ne répond pas aux objections émises lors de la Commission de concertation;
  - Seule la terrasse, au dernier niveau en façade arrière droite, ne répond pas au Code civil en matière de servitudes de vues, et ce avec un retrait de 108cm et la pose d'un pare-vue d'une hauteur de 2m;
  - Au regard des plans, le développement de cette terrasse est induit par la volonté de proposer une sortie depuis toutes les pièces situées en façade arrière, y compris le dressing qui fait partie intégrante de la chambre;
  - Dès lors, qu'une seule sortie, depuis la chambre vers la terrasse, en plus de celles depuis le séjour et le couloir, est suffisante, il y a lieu de supprimer celle du dressing et reculer la terrasse d'au moins 1,90m par rapport à la mitoyenneté de droite et renoncer à la pose d'un, pare-vue;
- Le projet a été revu en supprimant la majeure partie des dérogations :
  - En ce qui concerne la suppression de la dérogation à l'article 5 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme - hauteur de façades :
    - Les niveaux des bâtiments étant alignés de manière plus judicieuse entre les deux constructions mitoyennes, la hauteur de façade du bâtiment projeté, rentre dans les dispositions de l'article;
    - En effet, avec une proposition de scission du bâtiment en deux part, afin de privilégier une typologie de parcellaire plus étroites, les niveaux ont pu être adaptés pour que chaque partie, tienne compte du niveau de façade du bien qui lui est mitoyen, tout en respectant les dispositions de l'article 5 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme et permettant de proposer une ligne en escalier adaptée et intégrée dans les alignements existants;
  - En ce qui concerne la suppression de la dérogation à l'article 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme - hauteurs :
    - Cette scission en deux volumes, permet également, en jouant avec les niveaux de rester en deçà de la hauteur du bien mitoyen le plus haut;
    - Dès lors, les héberges créées, restent modérées et ce d'autant plus, que la typologie des biens mitoyens de toitures mansardées, est reprise avec un langage plus contemporain;

- En ce qui concerne la suppression de la dérogation à l'article 13 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme - maintien d'une surface perméable :
  - La volonté initiale était de conserver un maximum des volumes de serres, participant à l'histoire de l'industrie, cependant la construction d'un bâtiment à l'alignement et en mitoyenneté, avec un sous-sol permettant une liaison de déchargement, induisait une trop grande emprise et ne permettait pas de proposer une augmentation significative de la perméabilité, afin de réellement améliorer l'intérieur d'îlot créé par le nouveau bâtiment;
  - La demande modifiée, a tenu compte des prérogatives initiales ainsi que celles des besoins essentiels d'augmenter la perméabilité des parcelles, dans le contexte actuel de défis écologiques et de reprise et temporisation des eaux pluviales;
  - La serre de gauche est entièrement démontée et la serre de droite est réduite à une profondeur d'environ 12m (en moyenne), afin de conserver tout de même un volume de serre, d'une surface de 87m<sup>2</sup>, permettant une activité productive et de cohésion sociale pour les habitants de l'immeuble;
  - Le solde de la parcelle est entièrement réaménagé et propose, outre l'alignement du niveau de sous-sol, à l'axe 1, des cheminements et petits aménagements en matériaux perméables, des noues infiltrantes, la plantation d'au moins trois nouveaux arbres à hautes tiges, ainsi que des massifs plantés, pour séparer les unités mais également afin de proposer un aménagement paysager qualitatif;
  - Il y a lieu de proposer un autre type de revêtement pour le chemin entre le bâtiment avant et la serre; en effet, la dolomie n'est plus conseillée, en raison de son tassement dans le temps, ne permettant plus de garantir la perméabilité de la parcelle et en raison d'un taux d'acidité impactant la végétation environnante;
  - La zone de recul propose également un aménagement paysager davantage qualitatif avec diverses plantations et un nouvel arbre à haute tige, un Magnolia;
- En ce qui concerne le maintien de la dérogation à l'article 4 du Titre I - profondeur :
  - Par ailleurs, les terrasses des 6 logements, aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages, sont maintenues débordantes et maintiennent également la dérogation à la profondeur en dépassant le profil du bien le plus profond ;
  - Celles-ci génèrent toujours des vues plongeantes, induisant des nuisances significatives pour l'intérieur, d'îlot, tant en raison des pertes d'intimité induites qu'en raison de leurs surfaces, entre 8 et 9m<sup>3</sup>, permettant une utilisation prolongée, avec tables et chaises;
  - Il est également à noter que pour des raisons environnementales, en plus de davantage de pollution lumineuse dus à un immeuble de 8 logements, les 6 terrasses sortantes de grandes dimensions sont susceptibles d'induire davantage de nuisances sonores et considérant, en plus des impacts pour les riverains, les impacts sur la faune présente et à protéger, au sein des zones Natura 2000 ;
  - Dès lors, au regard des impacts important, de telles terrasses ne peuvent être admises en l'état ;
- Le projet amendé, modifie également les applications de prescriptions du PRAS :
  - En ce qui concerne la suppression de l'application de la prescription particulière n°1.2 du plan régional d'affectation du sol, en matière d'activité productive de plus de 250m<sup>2</sup> et prescription générale 0.9 de clause de sauvegarde :
    - En effet, les serres étant significativement réduites et ne comporte plus qu'une surface de 87m<sup>2</sup>, l'essentiel de l'affectation est dédié aux logements;
    - Cette prescription n'est plus d'application;
  - En ce qui concerne le maintien de l'application de la prescription générale 0.12 en matière de modification totale ou partielle d'un logement :
    - Le nombre de logements, bien que réduit, suite à la suppression d'un appartement d'une chambre, au profit de l'aménagement d'un logement de 3 chambres au rez-de-chaussée, maintien, cependant, 2 studios, mono-orientés et grevant la possibilité de répondre à la condition de prévoir des terrasses rentrantes afin de limiter les nuisances au sein de l'intérieur d'îlot;
    - Les autres logements, maintiennent les qualités initiales qui permettaient de répondre positivement à la démolition du logement vétuste au profit d'un nouvel immeuble de logements multiples;

- Le logement, tel que proposé, au rez-de-chaussée, comporte 3 chambres et a accès au jardin privatif, clos par des haies et massifs végétaux;
- Par ailleurs, afin d'améliorer davantage les qualités d'habitabilité, le local vélo est aménagé au rez-de-chaussée, et non plus dans l'une des serres, et est directement accessible depuis l'espace public et permet le stockage de 18 emplacements;
- Bien que ce nombre soit inférieur au nombre prévu dans la demande initiale, le positionnement en direct par rapport à l'espace public et les limitations demandées en profondeur, ne permettent pas d'aménager davantage d'espace, ce qui explique la réduction du nombre de 22 emplacements à 18;
- Pour 8 logements, comportant chacun un emplacement de parking au sous-sol, la surface dédiée et le nombre proposé d'emplacements, répond parfaitement aux exigences en matière d'évolution de la mobilité douce;
- Le projet a été revu afin de s'intégrer davantage dans le contexte du périmètre protégé, ayant nécessité l'avis de la Commission de Concertation et de la CRMS :
  - En ce qui concerne le traitement des façades :
    - Le gabarit a été revu, afin de proposer une expression architecturale moins impactante pour les vues depuis le site classé du Kauwberg, à savoir, une typologie de bâtiments en mitoyenneté, à toiture à versants et lucarnes, dont les hauteurs et la typologie s'adaptent aux bâtiments mitoyens et environnants;
    - Par ailleurs, le recouvrement de la façade avant, en briques de ton rouge, reprend la typologie environnante et la faïence bleue, positionnée ponctuellement au niveau du soubassement, marque judicieusement et de manière élégante les entrées;
    - Le rythme entre les pleins et les vides, a également été rationalisé et propose une verticalité, correspondant à une typologie de petits bâtiments bâtis en mitoyenneté et formant un parcellaire cohérent;
    - Les menuiseries en aluminium de teinte champagne, ainsi que les ferronneries des balustrades et porte de garage, permettent de proposer une typologie contemporaine et légère, à l'ensemble de la façade;
    - Cependant, la teinte de la toiture et du recouvrement des lucarnes en zinc prépatiné, anthracite, bien que reprenant les teintes du mansard de droite, alourdi significativement l'ensemble des proportions, et ne met pas en avant l'effort et le travail léger de la façade avant, et ce, en face du Kauwberg;
    - Une modification de la teinte des lucarnes, en nombre au niveau de ce pan de toiture, permettrait d'alléger la proposition, tout en reprenant les typologies volumétriques environnantes;
  - En ce qui concerne les aménagements paysagers de la zone de recul :
    - La zone de recul est entièrement aménagée, hors accès piétonnier et carrossable, en pleine terre, avec des massifs bas ainsi qu'un Magnolia;
    - Une série de haies basses, ainsi que les différents aménagements paysagers prévus au niveau de la zone de recul, permettent, non seulement d'offrir une vue paysagère qualitative au sein de l'espace public et en face du site classé du Kauwberg, mais également de garantir une intimité pour la chambre de l'appartement du rez-de-chaussée, situé en façade avant;

Que ces modifications sont en conséquence telles que l'article 126/1 §6 du CoBAT a été d'application et que la procédure a dû être reprise à la phase des mesures particulières de publicité;

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

- Modifier l'implantation des balcons aux étages et prévoir des balcons intégrés dans les limites du bâti afin de limiter les nuisances sonores et lumineuses sur les zones de liaison entre les sites Natura 2000 ;
- Supprimer, au 3<sup>ème</sup> étage, la sortie, depuis le dressing vers la terrasse, afin de reculer la terrasse à au moins 1,90m de la mitoyenneté de droite et supprimer le pare-vue;
- Proposer une teinte plus claire pour le recouvrement des lucarnes;
- Remplacer la dolomie par un autre matériau répondant aux dispositions de Bruxelles-Environnement et du service de l'Environnement, tel du porphyre concassé ou du gravier de lave;
- Réaliser les plantations avec minimum 80% d'espèces indigènes et 20% d'espèces horticoles pour les différentes strates de végétation (herbacée, arbustive, arborée) en cohérence avec les caractéristiques de la flore des zones Natura 2000 à proximité;

- Corriger l'incohérence entre les documents qui parlent à la fois de noue infiltrante et de bassin d'orage infiltrant et quoi qu'il en soit, privilégier la noue infiltrante qui remplit bien plus de bénéfices écosystémiques qu'un bassin d'orage;
- Adapter les barrières et clôtures afin de permettre le passage de la (petite) faune, par exemple en laissant un passage de minimum 10 cm dans le bas, ou en prévoyant un trou de passage d'au moins 10 cm de côté, tous les 15 m environ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé ;
- d'être accessoires en ce qu'il ne s'agit que d'implantation de terrasses, de teintes de revêtements en façade et d'aménagements au niveau des abords ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les impacts autant pour les riverains que pour la faune et la zone Natura 2000, doivent être fortement limités et en ce que la dérogation à l'article 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme ne peut être acceptée pour des terrasses sortantes ;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

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

**Commission de concertation**

**séance du 11/12/2024**

**objet n° 09**

**Dossier 16-47658-2024 - Enquête n° 242/24**

**Situation : Rue du Kriekenput 75 - Parvis Chantecler 13**

**Objet : transformer et étendre l'ancienne cure de l'Eglise Saint Joseph en vue d'y aménager 4 logements et d'y maintenir un atelier de céramique, aménagement de 2 emplacements de stationnement en sous-sol, abattre 5 arbres à haute tige**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47658-2024 introduite en date du 08/07/2024;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à transformer et étendre l'ancienne cure de l'Eglise Saint Joseph en vue d'y aménager 4 logements et d'y maintenir un atelier de céramique, aménagement de 4 emplacements de stationnement en sous-sol, abattre 5 arbres à haute tige sur le bien sis rue du Kriekenput 75 - Parvis Chantecler 13;

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

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

- 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);

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 :

- o 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 :
  - o dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur en mitoyenneté);
  - o dérogation à l'art.12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins);

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

- o 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 12/11/2024 au 26/11/2024 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 :**

08/07/2024 : dépôt de la demande;

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

18/09/2024 : réception des compléments;

04/11/2024 : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

04/11/2024 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU et des instances à consulter dans le cadre de la procédure :

- o Vivaqua;

12/11/2024 au 26/11/2024 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

11/12/2024 : 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 Vert sollicité en date du 04/11/2024, et sera rendu en cours de procédure;
- l'avis du Service Technique de la Voirie sollicité en date du 04/11/2024, et sera rendu en cours de procédure;
- l'avis du Service de l'Environnement sollicité en date du 04/11/2024 :

*Considérant le projet à savoir la rénovation et extension d'un bâtiment existant tout en préservant l'intégrité architecturale et les couleurs et matériaux de la façade d'origine;*

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

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

*Avis favorable à condition de :*

- *Respecter le RCU eaux : zéro rejet à l'égout et utilisation eaux de pluies par minimum tous les WC;*
- *Assurer une 1 place vélo par oreiller et 2m<sup>2</sup> par vélo dans le local;*
- *Assurer un accès au local vélo aisé et rapide (pas d'escalier, maximum 2 portes à ouvrir, de préférence au rez de chaussée, ...)*

*De plus, il serait favorable à la biodiversité de placer des nichoirs sur le bâti, au minimum 4 de chaque;*

### **Nichoirs martinets**

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

### **Nichoirs moineaux**

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

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

- l'avis de Vivaqua sollicité en date du 04/11/2024 et émis le 14/11/2024;

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 04/11/2024;

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

## **MOTIVATION DE L'ACTE**

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est composé de petites maisons d'habitation à la typologie cohérente et d'équipements d'intérêt collectif et de service public;

- L'église Saint Joseph située Parvis Chantecler est répertoriée sur la liste de l'inventaire du patrimoine architectural Bruxellois. Selon l'Institut Royal du Patrimoine (IRPA), l'église Saint Joseph aurait été construite en 1934 et conçue par l'architecte Edmond Serneels. Cet édifice fait l'objet d'une importante transformation en vue d'y intégrer des logements;
- La maison faisant l'objet de la demande, est l'ancienne Cure de l'église Saint Joseph voisine. Elle est située rue du Kriekenput 75 à Uccle et est répertoriée sur la liste d'inventaire du patrimoine architectural Bruxellois;
- Selon l'Institut Royal du Patrimoine, la maison aurait été construite en 1952 et conçue par l'architecte Lucien De Vestel en 1954, dans le cadre de l'ensemble urbain cohérent de la Cité du Chat Botté. Cet architecte belge né à Ixelles en 1902, est un partisan du mouvement fonctionnaliste;
- De Vestel cristallise les principes de construction moderne tels que confort, lumière et utilitarisme, en se souciant des techniques de construction. Son ambition pour la conception d'habitations alliant la simplicité esthétique et la recherche des techniques de construction s'explique par sa réflexion sur le but de l'architecture moderniste qui est de « se libérer de l'esthétique exagérée et acquérir des bases techniques solides»;
- Le terrain d'immeuble est acheté par l'association des Œuvres Paroissiales du Doyenné de Bruxelles Sud en 1953, qui souhaitait construire une cure en proximité de l'église existante. Les façades d'immeuble présentent des grandes surfaces de crépis blanc;
- L'architecte marque son empreinte par le style des façades, les matériaux utilisés, l'ouverture des fenêtres, les détails des corniches, la pente du toit, qui sont similaires au reste des bâtiments construits dans le même quartier;
- La maison a subi des travaux d'extension après sa construction, en 1955 réalisés par l'architecte A. Selvais. Un nouveau volume a été ajouté au rez-de-chaussée. Ce petit volume présente des briques industrielles sur la façade, similaires à celles de l'église située Parvis Chantecler;
- Le rez de chaussée a été utilisé par l'ONE pendant des années et un appartement deux chambres accessibles par la porte latérale est disposé à l'étage. Le bâtiment est en très mauvais état l'église Saint Joseph voisine va être transformée en logements. La cure n'ayant plus lieu d'être;
- Le bâtiment est partiellement utilisé par l'ASBL « Les ateliers du Chat Botté » qui développe des activités culturelles et conviviales pour les habitants du plateau du Homborch au cœur de la cité jardin Cobralo (Coopérative Brabançonne du Logement);
- Aujourd'hui, l'atelier de céramique est l'activité phare de l'asbl et rencontre toujours autant de succès après plus de 50 ans d'activité. Il est ouvert du lundi au samedi midi, à raison de 3 heures par séance soit 11 périodes en journée et 1 le soir;
- En outre, différents événements sont proposés au cours de l'année dont notamment l'exposition annuelle des pièces fabriquées à l'atelier ainsi que la participation au parcours d'artistes organisé par la commune d'Uccle. Des stages pour enfants en collaboration avec le PSC du Homborch (Projet de Cohésion Sociale) sont également mis en place et rencontrent un franc succès ces dernières années;
- Si la céramique est un art qui se redéveloppe de plus en plus en Belgique, les ateliers sont également l'opportunité de créer un espace de rencontre et d'échanges au sein du quartier. Ainsi, les animatrices accompagnent les participants non seulement dans leurs démarches artistiques et techniques (tournage, sculpture, modelage etc.) mais contribuent également à la cohésion sociale et au vivre ensemble dans la commune d'Uccle et particulièrement dans le quartier du Homborch. Les ateliers rassemblent près de 100 personnes encadrées par 10 animatrices bénévoles;
- La surface et la situation actuelle de l'atelier correspondent parfaitement à leurs besoins, le parking y est aisé et accessible en transports en commun;

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

- Le projet consiste en la transformation et l'extension de l'ancienne cure, à conserver le volume existant en augmentant celui-ci de manière conséquente vers l'arrière dans la continuité du volume existant, sans tenir compte du projet de l'église qui a aussi été étendue vers l'arrière et de la promiscuité des sites et constructions. Les façades existantes sont isolées par l'extérieur et enduites ce qui tend à la perte de lecture de l'édifice existant ;
- Le sous-sol est également étendu sous l'extension afin de permettre 2 parkings enterrés accessibles depuis la rampe existante maintenue;



- L'atelier céramique et son activité au rez est maintenu avec un accès au jardin privatisé. Un appartement trois chambres avec jardin privé est également développé au rez. L'entrée au rez se fait latéralement depuis la rue Chantecler. La cage d'escalier existante est maintenue pour donner accès aux étages. Au +1 un appartement 2 chambres et autre appartement une chambre se développent chacun avec des terrasses et au 2ieme étage, sous comble, un appartement 2 chambres avec terrasse également;
- L'extension vers l'arrière et l'église (orientation sud) ne permet pas de créer des espaces extérieurs qualitatifs de sorte à respecter l'équilibre entre le bâti et les espaces paysagers ;

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

- Le projet tend à conserver l'immeuble d'origine, à le restructurer et à densifier le nombre de logements au sein d'un quartier en mutation (projets en cours);
- Les options du projet conduisent à la perte de lecture de la volumétrie d'origine, laquelle était particulière et attachée à la fonction de la cure de l'Eglise désacralisée ;
- Un projet d'extension davantage mesuré pourrait s'envisager de sorte à s'intégrer d'avantage au contexte bâti et paysager de ce site ;

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

- en matière de programme :
  - le projet conserve la vocation d'équipement d'intérêt culturel du bien en y maintenant l'atelier de céramique bien intégré dans le quartier;
  - le projet propose la création de logements (3 unités supplémentaires) présentant de belles qualités d'habitabilité et des espaces d'agrément extérieurs, mais nécessitant une restructuration totale de l'immeuble, altérant ses proportions et son intégration ;
  - les options du projet engendrent dès lors d'importantes modifications volumétriques, au détriment du respect des aspects patrimoniaux de l'immeuble et de ses relations avec ses espaces paysagers périphériques ;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - le projet s'inscrit dans la volumétrie de l'immeuble, en y supprimant certaines interventions passées et parasites, et en proposant une extension conséquente des étages, sans tenir compte de la proximité avec l'Eglise et le contexte bâti proche ;
  - Le volume est fortement étendu dans le sens longitudinal, ce qui tend à rompre l'équilibre bâti et rendant les espaces extérieurs davantage résiduels;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - le projet prévoit l'abattage de 5 arbres à haute tige et le réaménagement paysager de la parcelle. Les abattages sont à la fois motivés pour y implanter les nouvelles surfaces bâties, mais également pour des raisons phytosanitaires;
  - Néanmoins, il y a lieu de ne pas sacrifier des arbres pour les besoins de densification du bâti ;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - le projet prévoit l'aménagement de 2 emplacements de stationnement pour voitures en sous-sol, et plusieurs emplacements pour vélos, mais d'avérant insuffisants au regard de du nombre d'utilisateurs du bien;
  - le projet ne prévoit pas d'emplacements de stationnement pour vélos pour les usagers de l'atelier de céramique ;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
  - l'ampleur du projet engendre l'application du Règlement Communal d'Urbanisme relatif à la gestion des eaux de pluie, et il s'indique de rencontrer les conditions émises par le Service communal de l'Environnement ;
- en matière d'aspects architecturaux et patrimoniaux :
  - le projet tend à s'inscrire dans les codes architecturaux et typologiques relatifs à l'immeuble d'origine, de par l'emploi de l'enduit clair pour les façades, de menuiseries en aluminium de ton blanc et de tuiles de teinte rouge;
  - Toutefois, le projet propose une nouvelle volumétrie peu intégrée et ne tenant pas compte des spécificités patrimoniales de l'immeuble existant. Il y aurait lieu de réduire l'ampleur des interventions et extensions, et de proposer une typologie se distinguant davantage ;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, relatif à l'application de la prescription générale 0.12 du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) :
  - Le projet propose la transformation de l'immeuble lequel comprend 1 logement, en vue de l'agrandir et d'y aménager 4 unités d'habitation présentant de belles qualités d'habitabilité;
  - Les objectifs de la prescription sont de ce fait rencontrés et envisageables vu ce qui précède;
  - Néanmoins, la densification du nombre de logements altère les qualités patrimoniales et volumétriques de l'immeuble et engendrent une emprise trop importante sur jardin paysager, ce qui tend à entrer en inadéquation avec le bâti proche et plus particulièrement l'Eglise en cours de transformation ;
- En ce qui concerne le motif d'enquête, relatif à l'application de l'article 126 § 11 du CoBAT - dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions :
  - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) :
    - le volume est agrandi le long de la mitoyenneté, la parcelle n'étant pas directement limitrophe à la rue du Kriekenput à l'arrière du projet;
    - cette dérogation est inhérente aux spécificités des lieux et impacte le bien voisin, car resserrant les perspectives visuelles de ce côté ;
    - les options du projet conduisent à la perte de l'identité de l'immeuble, anciennement affecté à l'ancienne cure, ce qui justifiait sa typologie particulière ;
  - dérogation à l'art.12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins )
    - le projet propose des espaces non bâti résiduels et peu qualitatifs du point de vue paysager, aux abords directs de l'extension arrière, ce qui n'en favorise pas l'usage par le logement attenant, et s'inscrit de manière trop proche du site concerné par la transformation de l'Eglise ;

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

- En ce qui concerne le motif d'avis de la Commission de concertation, relatif à l'application de l'art. 207 §3 du CoBAT (bien à l'inventaire) :
  - La demande est accompagnée d'une étude historique relative au bien et à son contexte, et justifiant dès lors les objectifs du projet;
  - Le projet s'inscrit dans une mutation plus globale du quartier et particulièrement en lien avec la transformation de l'église proche;
  - La demande n'apporte pas une réponse pertinente au besoins du programme, car altère les proportions de l'immeuble et devrait de démarquer davantage tout en proposant une volumétrie plus modeste ;

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

**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.