

Séance du 12 mars 2025 / Zitting van 12 maart 2025

ORDRE DU JOUR/DAGORDE

- 1) 012/25 - Projet de modification du Plan Particulier d'Affectation du sol (P.P.A.S.) n°15bis  
012/25 - Ontwerpswijziging van Bijzonder Bestemmingsplan (B.B.P.) nr15bis
- 2) 035/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.814-2024  
Situation : Chaussée d'Alseberg 1174-1176-1178  
(Mettre en conformité une situation existante de fait, à savoir, diverses modifications structurelles, dont la réunion des deux bâtiments et la couverture de la cour)
- 3) 034/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.645-2024  
Situation : Chaussée d'Alseberg 1178  
(Placer des dispositifs publicitaires et des vinyles sur la façade principale)
- 4) 036/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.746-2024  
Situation : Drève du Sénéchal 42  
(Rénover une maison unifamiliale, démolir une véranda et construire une nouvelle annexe et modifier la typologie architecturale)
- 5) 033/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.821-2024  
Situation : Rue de Wansijn 38  
(Etendre et transformer une maison d'habitation unifamiliale)
- 6) 038/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.744-2024  
Situation : Avenue Montana 12  
(Mettre en conformité la suppression d'un logement au rez-de-chaussée d'un immeuble de logements)
- 7) 037/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.627-2024  
Situation : Chaussée de Waterloo 1372  
(Mettre en conformité l'aménagement d'une terrasse permanente HoReCa en voirie régionale avec emprise sur une partie du trottoir élargi - actes et travaux réalisés entre 2022 et 2023 (situation de fait : emprise de la terrasse sur un emplacement de stationnement et sur une partie du trottoir élargi))

Fin de séance/Einde zitting

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**Séance du 12/03/2025**  
**Objet n°01**

**Objet : Modification du Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS) 15 bis**  
**Situation : Rondpoint Winston Churchill - avenue Montjoie - rue Edith Cavell - rue**  
**Roberts Jones - avenue Léo Errera**

**AVIS**

**La Commission de concertation reporte son avis à la séance du 09/04/2025.**

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**Séance du 12/03/2025**  
**Objet n°02**

**Dossier 16-47814-2024 - Enquête n°035/25**

**Situation : Chaussée d'Alseberg 1174 et 1176-1178**

**Objet : mettre en conformité une situation existante de fait, à savoir, diverses modifications structurelles, dont la réunion des deux bâtiments et la couverture de la cour**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47814-2024 introduite en date du 29/10/2024;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité une situation existante de fait, à savoir, diverses modifications structurelles, dont la réunion des deux bâtiments et la couverture de la cour sur le bien sis chaussée d'Alseberg 1174 et 1176-1178;

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

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

motifs inhérents au CoBAT :

- application de l'article 188/7 §1er du CoBAT : mesures particulières de publicité requises par le Règlement de la Bâtisse (A.R. 21/03/1975) :
  - non-respect de l'article 15 - de la profondeur des constructions et de leurs implantations qui prescrit "le terrain qui peut être couvert par la construction, en ce compris les annexes contiguës, est limité :
    - a) vers la voie publique, par l'alignement de celle-ci ou, le cas échéant, par le front de bâtisse imposé en recul;
    - b) du côté opposé à la voie publique, par une parallèle à la limite précédente, tracée à une distance de celle-ci égale aux  $\frac{3}{4}$  de la parcelle, sans que cette distance puisse dépasser 20m", en ce qu'au niveau du bâtiment 1176-1178, la totalité de la parcelle a été couverte et en ce que la partie bâtie du n°1174 a été encore agrandie en profondeur, au-delà des 3/4;
- application de l'article 188/7 §1er du CoBAT : mesures particulières de publicité requises par le Plan de secteur (1979) – Zone d'habitation :
  - application de l'article 1.0.1, §2.1 - Commerces en zones d'habitation en matière de surface commerciale dépassant 200m<sup>2</sup> par immeuble;
  - application de l'article 1.0.1, §3 - Restrictions générales pour les affectation autre que le logement, en matière de modification des caractéristiques urbanistiques et atteinte à l'intérieur d'ilot;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 13/02/2025 au 27/02/2025 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 :**

29/10/2024 : dépôt de la demande;

03/02/2025 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;

13/02/2025 au 27/02/2025 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

12/03/2025 : séance publique de la Commission de concertation;

**CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES**

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 03/02/2025;

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 s'implante l'immeuble concerné par la demande, comporte autant du logement que des commerces;
- De nombreux projets ont visé la construction de nouveaux logements, actuellement construits;
- Au sein du tronçon visé, entre la rue de Calevoet et le croisement entre la chaussée d'Alseberg, la rue du Bourdon et la chaussée de Drogenbos, il reste bon nombre de petites habitations de type « ouvrières », de gabarit R + 1 + toiture à versants, comportant pour certaines des affectations mixtes de commerce au rez-de-chaussée et du logement accessoire aux étages;
- Les immeubles concernés par la demande, n° 1174 et 1176-1178 s'intègrent dans ce contexte de petites maisons mixtes ou uniquement de logement, avec un gabarit supérieur pour les n° 1176-1178, R + 2 + toiture mansardée;
- Ils s'intègrent dans un contexte d'îlot densément bâti, y apportant chacun la plus grande proportion de bâti par rapport à la taille de la parcelle, et en se rapprochant de l'angle entre la rue de Calevoet et la chaussée d'Alseberg, les parcelles plus petites, de surfaces nettes comprises entre 40m<sup>2</sup> et 90m<sup>2</sup>, sont entièrement bâties;
- Ces immeubles, concernés par la demande, ont fait l'objet de plusieurs permis d'urbanisme octroyés, dont les derniers, pour l'immeuble n°1174, le permis d'urbanisme n° 16-40358-2012, qui a validé, l'agrandissement d'une baie en façade avant et l'abaissement du niveau du rez-de-chaussée afin de permettre l'entrée d'une remorque de marchandises dans la réserve et pour le n°1176-1178, le permis d'urbanisme n°16- 27333-1974, concernant uniquement des travaux au niveau de la devanture, et l'agrandissement de la surface commerciale avec, n'ayant induit aucune modification de la structure;
- En ce qui concerne l'immeuble n°1174 :
  - Cet immeuble a été transformé au cours du temps, via des permis d'urbanisme successifs, dont le permis d'urbanisme n° 16-25236-1967, pour un agrandissement au profit d'espaces habitables au rez-de-chaussée, d'un logement unifamilial plus optimal et confortable et le permis d'urbanisme n°16-30495-1988 qui a affecté l'ancien logement en locaux de réserve, et ce avec suppression de l'allège de la baie;
  - Entre 1988 et 2009 (date de la première photographie du Site Google Street View), les menuiseries en bois, des portes du rez-de-chaussée, ont été remplacés par une porte métallique pleine avec une imposte vitrée opaline pour l'entrée du logement et une porte de chantier pour la réserve;
  - La dernière demande de permis d'urbanisme introduite en 2012, permis d'urbanisme n°16-40358-2012, a validé, l'agrandissement d'une baie en façade avant et l'abaissement du niveau du rez-de-chaussée afin de permettre l'entrée d'une remorque de marchandises dans la réserve;
  - Ce permis d'urbanisme avait été conditionné pour la délivrance, de libérer la façade du n°1174 et revaloriser les éléments architectoniques de cette façade du début du XX<sup>ème</sup> siècle, en raccourcissant l'enseigne à strictement la zone commerciale accessible par le public, et de restituer la typologie, et matériau des anciennes portes en bois, qui avaient été supprimées, en situation existante de fait, au profit de portes métalliques standards;
  - Entre 2010 et 2013 les travaux visés par ce permis d'urbanisme ont été mis en œuvre, sauf en ce qui concerne la levée des infractions par rapport aux menuiseries du rez-de-chaussée et de l'enseigne;
  - Entre 2014 et 2017, la surface commerciale à changer d'enseigne, et les infractions ont perduré;
  - Entre 2022 et 2024, la partie d'enseigne supprimant les éléments architectoniques de cette façade, mais avec le maintien du cadre métallique de support;
- En ce qui concerne l'immeuble n°1176-1178 :
  - Il a été construit, avec un gabarit plus important que le gabarit des petites maisons ouvrières environnantes, milieu des années 1920, suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-819-1924, pour une maison de commerce avec logement attenant aux étages, ainsi qu'un bâtiment;
  - Dans les années 1930, la remise du fond a été rehaussée d'un niveau, via l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-9590-1936;
  - Ensuite, 6 logements ont été créés au-dessus du commerce via le permis d'urbanisme n° 16-22298-1961, au début des années 1960, l'immeuble a subi diverses transformations sans toucher à la façade avant;

- La surface commerciale a été agrandie dans les années 1970, suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-27333-1974, pour la suppression des murs porteurs et placement de colonnes afin d'agrandir la surface commerciale et pour la modification de la devanture, avec le remplacement des menuiseries par de l'aluminium et la pose d'une enseigne, discrète, au-dessus de la vitrine commerciale;
- Entre 1974 et 2012, les portes d'entrée du commerce et des logements ont encore été remplacées mais en maintenant un matériau en aluminium, pour une porte vitrée automatique coulissante et une porte pleine;
- La demande de permis d'urbanisme n°16-40358-2012, ne visait que les modifications du n°1174, et le n°1176-1178 n'est représenté en plan qu'à titre indicatif, puisque la réserve sert au commerce qui y est implanté;
- Cependant, ni les documents administratifs ni le permis d'urbanisme octroyé, n'en font mention;
- En effet, cette situation est également représentée comme étant celle existante;
- Par ailleurs, il existe encore des divergences structurelles entre la situation octroyée par le permis d'urbanisme de 2012 pour le n°1174 et l'actuelle situation bâtie pour ce même immeuble;

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

- La mise en conformité de divers travaux structurels et d'aménagements, au sein des deux bâtiments :
  - Le percement d'une baie dans le mitoyen pour relier la réserve à l'espace commercial;
  - L'agrandissement en profondeur de près de 3m, au profit d'une plus grande réserve et au détriment du jardin;
- La couverture de la cour qui existait entre la surface commerciale et la remise en fond de parcelle du n°1176-1178 et dont la situation de droit est celle visible sur deux permis d'urbanisme, celui de 1936 et de 1974;
- La suppression de l'ancien mur de façade de la remise, située en parcelle de fond;
- L'aménagement d'un espace de détente pour les employés au 1<sup>er</sup> étage de cette remise;
- La création d'un porche, au niveau de l'entrée des logements du n°1176-1178;
- La création d'un porche, au droit de l'entrée du commerce du n°1176-1178 et le placement d'une porte coulissante automatique;

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

- La demande porte uniquement sur les mises en conformité structurelles et d'aménagements intérieurs, au sein des deux bâtiments, la mise en conformité des façades avant, est analysée en même temps que la demande de permis d'urbanisme n° 16-47645-2024, pour le placement de dispositifs d'enseignes en façade avant;
- Le permis d'urbanisme introduit en 2011 et octroyé en 2012, pour le n°1174, en plus d'une situation infractionnelle comme étant celle de droit, pour le n°1176-1178, et bien qu'indiquant la situation de droit du permis d'urbanisme octroyée de 1988, comme étant la situation existante, présente une situation projetée qui reprends la situation de droit, en dehors des éléments visés par le permis d'urbanisme, sans solliciter la mise en conformité, du moins de la profondeur du bâtiment au rez-de-chaussée et l'imperméabilisation du jardin;
- En effet, au regard des photographies aériennes historiques, disponibles sur le site Bruciel, il apparaît clairement que la situation de fait actuelle était déjà présente avant 2000, et au regard de la tranche de dates, entre 1987 et 1996, ces infractions datent certainement des travaux mis en œuvre après l'octroi du permis d'urbanisme, pour l'immeuble n°1174, datant de 1988;
- La réglementation applicable, au moment des faits, est le Règlement de la Bâtisse de 1975 et les affectations autorisées sont visées par le Plan de Secteur de 1979;
- Au regard du Plan de Secteur de 1979 et au regard de la zone d'habitation, et des surfaces autorisées pour tout autre affectation, les augmentations de surface commerciale et locaux accessoires au commerces, en infraction, dépassent, pour l'un des immeubles, les 200m<sup>2</sup> autorisés;
- Par rapport au PRAS, la surface allouée par projet et par bâtiments au commerce, y compris les fonctions connexes, est inférieure à 500m<sup>2</sup>, et répond à la prescription 3.3 du PRAS, ainsi que la prescription 3.5, considérant que ces modifications, et agrandissements de la surface commerciale, en situation de fait, n'ont pas grevé la continuité du logement et cette surface commerciale, reste compatible avec le logement, sans modification particulières, des éventuelles nuisances pour le logement;

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

- Concernant l'historique des permis d'urbanisme mis en parallèle avec les situations réelles :
  - Les plans transmis dans le cadre de la présente demande, comporte trop d'erreurs et rendent l'analyse extrêmement difficile et objective;
  - Les permis d'urbanisme, à prendre en référence afin de comparer la réelle situation de droit du rez-de-chaussée, par rapport à l'actuelle situation de fait, sont les suivants :
    - Pour le n°1174:
      - permis d'urbanisme n°16-40358-2012 :
        - l'agrandissement de la baie pour un accès plus aisé vers la réserve;
        - la restitution de menuiseries en bois, similaires à celles existantes en situation de droit du permis d'urbanisme n°16-30495-1988
      - Pour le n°1176-1178 :
        - permis d'urbanisme n°16-9590-1936 :
          - la rehausse de la remise en fond de parcelle, pour un espace de refuge, avec une nouvelle toiture plate;
          - la rehausse de l'annexe contiguë du bâtiment principal afin de créer une chambre supplémentaire pour le logement;
          - le maintien de la cour d'une surface d'environ 21m<sup>2</sup>, autour de l'annexe;
        - permis d'urbanisme n°16-27333-1974 :
          - l'agrandissement de la surface commerciale, uniquement via la suppression de murs porteurs intérieurs, le placement de poutres et colonnes, et ce sans toucher à la volumétrie;
          - la modification de la devanture commerciale, sans gros œuvre, avec remplacement des menuiseries par de l'aluminium, la pose de nouvelles pierres bleues pour le seuil et le remplacement de la porte d'entrée des logements;
          - la pose d'une enseigne de dimension limitée à la stricte largeur de la vitrine commerciale;
    - Dès lors, il y lieu de clairement distinguer la réelle situation de droit, la réelle situation de fait et éventuellement une situation projetée, comportant une amélioration de la situation actuelle;
    - Considérant, par ailleurs, que les façades sont visées par un autre permis d'urbanisme, introduit en parallèle, il y a lieu de supprimer toute représentation de celle-ci et l'indiquer comme étant « hors demande », et ce afin de ne pas induire en erreur en ce qui concerne la réelle conformité;
  - en matière de programme :
    - Les affectations commerciales et locaux accessoires, tels que la réserve, locaux techniques, salle des employés et bureaux, ainsi que les logements des étages, ont été maintenus;
    - Les aménagements quant à eux diffèrent. En effet, suite à la couverture de l'entièreté de la cour, et par rapport au permis d'urbanisme de 1974 pour le n°1176-1178, la surface commerciale a été encore agrandie, l'ancienne réserve a été déplacée au niveau de la partie de l'ancienne cour, couverte pour ce faire, jusqu'au bâtiment de l'ancien refuge, du côté de la mitoyenneté de gauche;
    - Considérant la suppression des anciennes réserves au profit de l'agrandissement du magasin, en infraction, la réserve existante au n°1174, a été agrandie de près de 3m, au détriment du jardin en pleine terre existant;
    - Le percement du mur mitoyen entre les deux rez-de-chaussée, a permis une accessibilité et gestion plus optimale entre la réserve et la surface commerciale, et ce, sans devoir repasser par l'extérieur et l'entrée publique du commerce;
  - en matière d'implantation et de gabarit :
    - Ces modifications structurelles, ayant induit, d'une part la suppression d'un jardin et d'autre part la couverture totale d'une parcelle, portent significativement atteinte à l'intérieur d'ilot, en terme de perméabilité des parcelles, et ce déjà au niveau du Plan de Secteur de 1979;
    - Les actes et travaux réalisés en situation de fait, n'ont induit aucune rehausse, uniquement des augmentations en profondeur;
  - en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
    - Le jardin a été diminué en surface et le solde a été entièrement imperméabilisé;
  - en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
    - La mise en conformité de la situation de fait, de parcelles entièrement imperméabilisée, ne propose aucune solution afin d'améliorer au moins la gestion des eaux pluviales;
    - Il y a lieu d'étudier la possibilité technique de poser une toiture végétalisée au niveau des toitures plates existantes;

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

- application de l'article 188/7 §1er du CoBAT : mesures particulières de publicité requises par le Plan de secteur (1979) - Zone d'habitation :
  - application de l'article 1.0.1, §2.1 - Commerces en zones d'habitation :
    - Ces zones peuvent être affectées également aux commerces, et comporter éventuellement une surface de plus de 200m<sup>2</sup> par immeuble, moyennant des mesures particulières de publicité et pour autant qu'elles ne portent pas atteinte à la fonction principale de logement;
    - Le bâtiment n°1174 comporte au rez-de-chaussée, les réserves, locaux accessoires au commerce (et d'autant plus avec la réunion des deux bâtiments), d'une surface totale d'un cinquantaine de mètres carrés et le bâtiment n°1176-1178, en comptant la surface commerciale, elle-même et accessible au public, en plus des quelques locaux de service, techniques, ainsi que les bureaux et la salle-de-repos du personnel, situé à l'étage de l'ancienne remise, la surface est de 223m<sup>2</sup>;
    - Cette surface, de 223m<sup>2</sup>, correspond à peu près à la surface de la cour qui a été entièrement bâtie;
    - Cette augmentation de surface, dépassant le seuil, fin des années 1980, n'a pas été dument motivée par des raisons sociales ou économiques, cependant, la zone permet l'aménagement d'une telle surface de commerce et une activité de primeur (à cette époque), permet de justifier le besoin de surface pour un rayonnage optimal et, ce d'autant plus aujourd'hui en vue de l'installation d'un commerce de gros;
    - Par ailleurs, il est à noter, au regard de l'article 330, §3 du CoBAT, prenant l'application de la réglementation la plus favorable, il peut être considéré qu'il y a lieu de se référer uniquement au PRAS et l'actuelle affectation de zone mixte, vu que celui-ci, ayant distingué les différents commerces, et autorisé, pour les commerce de gros, une surface maximale de 500m<sup>2</sup>, par projets et par immeubles;
    - En effet, par rapport à la, zone mixte du PRAS, la surface allouée par projet et par bâtiments au commerce, y compris les fonctions connexes, est inférieure à 500m<sup>2</sup>, et répond à la prescription 3.3 du PRAS, ainsi que la prescription 3.5, considérant que ces modifications, et agrandissements de la surface commerciale, en situation de fait, n'ont pas grevé la continuité du logement et cette surface commerciale, reste compatible avec le logement, sans modification particulières, des éventuelles nuisances pour le logement;
  - application de l'article 1.0.1, §3 - Restrictions générales pour les affectation autre que le logement :
    - Ces modifications, ont induit une modification des caractéristiques urbanistiques entre une situation d'un immeuble avec jardin d'environ 20m<sup>2</sup> et un autre immeuble avec une cour de 21m<sup>2</sup>, au profit d'une couverture totale au profit d'un agrandissement de surface commerciale et d'une réduction du jardin d'à peu près 40%, en ne maintenant que 12m<sup>2</sup> entièrement imperméabilisés;
    - Ces imperméabilisations totales des deux parcelles, portent également atteinte à l'intérieur d'îlot;
    - Bien que les logements aient été maintenus, et que la compatibilité entre les deux affectations ait été conservée, une amélioration doit être garantie au sein de cet intérieur d'îlot, densément bâti à proximité de l'angle;
    - Afin de répondre également aux prérogatives environnementales et proposer une vue plus esthétique au sein de l'intérieur d'îlot, il y a lieu de végétaliser (de type extensif) les toitures plates existantes;
    - Le système de gestion des eaux pluviales, doit permettre de pallier à une trop grande imperméabilité;
- application de l'article 188/7 §1er du CoBAT : mesures particulières de publicité requises par le Règlement de la Bâtisse (A.R. 21/03/1975) :
  - non-respect de l'article 15 - de la profondeur des constructions et de leurs implantations :
    - Le prescrit concernant la profondeur des bâtiments, était déjà applicable au moment des actes et travaux, fin des années 1980;

**En guise de conclusion :**

Bien que ces deux parcelles, ont connues, au fil des années et des permis d'urbanisme octroyés, diverses augmentations de surface, au profit d'un commerce florissant et grandissant, l'impact par rapport à l'intérieur d'îlot, doit garantir une gestion des eaux pluviales optimale, afin de pallier à une imperméabilisation totale des parcelles;

Considérant qu'un commerce de gros, est compatible, et même, au service de la zone d'habitation, et que réduire, aujourd'hui, la surface allouée au commerce et à ses locaux accessoires, nuirait à la pérennité de ce commerce et desservirait les habitants de ce quartier;

Considérant que la mise en conformité est acceptable moyennant un système de gestion des eaux pluviales performant, des toitures végétalisées de type extensives ainsi qu'une amélioration de l'esthétique des toitures plates, tout en limitant les teintes noires, participant au réchauffement des intérieurs d'îlot;

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

- Proposer un système de gestion des eaux pluviales adapté au contexte de bâtiments existants ;
- végétaliser les toitures plates, avec un système extensif, le cas échéant, uniquement pour des raisons techniques et structurelles, proposer tout autre revêtement de teinte claire;
- Compléter et/ou modifier les plans :
  - Scinder entre la situation existante de fait de la situation existante de droit ;
  - Supprimer de la présente demande, toute indication et/ou information concernant les enseignes ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé;
- d'être accessoires en ce qu'il ne s'agit que d'indications, d'éléments visés par la demande de permis d'urbanisme;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les modifications du volume bâti et de l'imperméabilisation, ne peuvent impacter autant l'intérieur d'îlot;

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

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

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

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

**Avis FAVORABLE** unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au Règlement de la Bâtisse, article 15 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 12/03/2025**  
**Objet n°03**

**Dossier 16-47645-2024 - Enquête n°034/25**

**Situation : Chaussée d'Alseberg 1174 et 1176-1178**

**Objet : placer des dispositifs publicitaires et des vinyles sur la façade principale**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47645-2024 introduite en date du 02/07/2024;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à placer des dispositifs publicitaires et des vinyles sur la façade principale sur le bien sis chaussée d'Alseberg 1174 et 1176-1178;

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

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

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

Considérant que la demande est régie par les articles 34, 36 et 37 du Titre VI du Règlement Régional d'Urbanisme et y déroge en matière de :

- Masquage de baies à plus de 50%, article 34;

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

que la demande est régie par les articles du RCU et y déroge en matière de :

- Composition de façades;
- Composition de la devanture;
- Intégration et aspect;
- Dispositifs parallèles à la façade;

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

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

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogation au Titre VI du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière d'esthétique (enseignes) :
  - non-respect de l'article n°34 - Baies qui prescrit "Les enseignes et les publicités associées à l'enseigne ne peuvent :
    - masquer tout ou partie de baie;
    - être apposés ou projetés sur tout ou partie de baie;à l'exception des vitrines de rez commerciaux, qui peuvent être recouvertes jusqu'à 50 %", en ce que certaines baies, sont masquées à plus de 50%;
- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogations au Règlement communal d'urbanisme relatif aux enseignes et à l'embellissement des noyaux commerciaux, approuvé par le Conseil communal le 26/05/2011, en vigueur depuis le 11/10/2012, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
  - non-respect de l'article n°4 - Composition des façades qui prescrit "§1 - Les aménagements de commerces, les devantures et l'ensemble des dispositifs commerciaux qui en font partie respectent les qualités et caractéristiques esthétiques et architecturales de façades. Ils ne peuvent porter atteinte aux étages supérieurs de la façade, à son aspect et sa composition d'ensemble. Notamment, ils ne masquent pas les éléments d'architecture, ne les endommagent pas, respectent l'alignement et la hauteur des baies, la hauteur des balcons, ...

- §2- L'aménagement des devantures et les dispositifs commerciaux qui en font partie présentent un caractère sobre et s'intègrent harmonieusement à l'ensemble de la façade et aux environs immédiats, qu'il s'agisse notamment de leur nombre, proportion, qualité de réalisation, modèles et dimensions, matériaux et couleurs, ...", en ce que la devanture et les enseignes ne répondent pas à ces dispositions, et principalement en matière d'intégration, d'harmonie et de respect des éléments architecturaux;
- non-respect de l'article n°7 - Composition de la devanture qui prescrit "§2. Les limites de la devanture respectent la mise en évidence des éléments architecturaux de la façade. §3. L'aménagement d'une devanture faisant partie d'un ensemble architectural respecte l'homogénéité de l'ensemble. §4. Lorsqu'un même commerce s'étend sur deux ou plusieurs immeubles mitoyens, la composition de l'ensemble de la devanture exprime le rythme parcellaire par des éléments structurels (colonnes, maçonnerie, ...) divisant la longueur de la vitrine en plusieurs tronçons et mettant en évidence les qualités des façades de chacun des immeubles", en ce que la devanture et les enseignes ne répondent pas à ces dispositions, et principalement en ce qui concerne le rythme parcellaire;
- non-respect de l'article n°8 - Aspect de la façade au rez-de-chaussée qui prescrit "§3. Les couleurs dominantes utilisées pour la façade du rez-de-chaussée sont en harmonie avec la façade et s'accordent à celles des étages. Les couleurs fluorescentes sont interdites", en ce que la teinte choisie, dominante, ne répond pas à cette disposition;
- non-respect de l'article n°9 - vitrine qui prescrit "Les proportions de la vitrine et des éléments qui la constituent s'inscrivent dans la composition de la façade. La vitrine doit laisser une vue libre sur minimum 80% de sa surface", en ce que les vitrines sont masquées par des films opalins ne laissent que 60% de vue libre;
- non-respect de l'article n°22 - Intégration et aspect des enseignes qui prescrit "§1. Les enseignes et publicités associées à l'enseigne respectent la qualité, les caractéristiques architecturales et la composition des façades. §3. Le placement de dispositifs est interdit sur ou devant les éléments architectoniques qui font saillie sur le plan de la façade", en ce que les enseignes au niveau du n°1174, couvrent des éléments architectoniques;
- non-respect de l'article n°24 - Dispositifs parallèles à la façade qui prescrit "§3. Leur largeur est limitée à la largeur de la vitrine et le cas échéant, si la vitrine est divisée par une colonne, un trumeau ou une porte, la largeur est limitée aux limites extrêmes des baies des vitrines", en ce que l'enseigne dépasse toutes les baies et d'étends au-dessus de l'entrée des logements jusqu'au bout du n°1174;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 13/02/2025 au 27/02/2025 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *reprise du commerce est un élément positif mais attention à ne pas rendre la publicité autant prépondérante par rapport au patrimoine;*
- *retirer les logos de la porte de garage;*
- *revaloriser les façades existantes tout en permettant des enseignes;*
- *remarques globales pour le commerce en tant que tel et concernant les enseignes. Uniquement concernant la façade avant :*
  - *attention aux horaires d'allumage des néons et des lampes de sécurité;*
  - *présence de fanions publicitaires sur l'espace public;*

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

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

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

02/07/2024 : dépôt de la demande;

29/07/2024 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

22/11/2024 : réception des compléments;

03/02/2025 : accusé de réception d'un dossier complet;

13/02/2025 au 27/02/2025 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

12/03/2025 : séance publique de la Commission de concertation;

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

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

- Le quartier dans lequel s'implante l'immeuble concerné par la demande, comporte autant du logement que des commerces;
- De nombreux projets ont visé la construction de nouveaux logements, actuellement construits;
- Dans ce tronçon de la chaussée d'Alseberg, la largeur de la voirie est d'environ 13m, et comporte des voies de tram mutualisées avec la circulation automobile;
- Bien qu'à proximité d'un croisement avec une zone de circulation résidentielle, un petit parking et la rue Calevoet, ce tronçon ne comporte pas de feux de signalisation, ni de panneaux de signalisations, autre que ceux concernant le parking;

- Au sein du tronçon visé, entre la rue de Calevoet et le croisement entre la chaussée d'Alseberg, la rue du Bourdon et la chaussée de Drogenbos, il reste bon nombre de petites habitations de type « ouvrières », de gabarit R + 1 + toiture à versants, comportant pour certaines des affectations mixtes de commerce au rez-de-chaussée et du logement accessoire aux étages;
- Les immeubles concernés par la demande, n° 1174 et 1176-1178 s'intègrent dans ce contexte de petites maisons mixtes ou uniquement de logement, avec un gabarit supérieur pour les n° 1176-1178, R + 2 + toiture mansardée;
- En ce qui concerne l'immeuble n°1174 :
  - Cet immeuble a été transformé au cours du temps, via des permis d'urbanisme successifs, dont le permis d'urbanisme n° 16-25236-1967, pour un agrandissement au profit d'espaces habitables au rez-de-chaussée, d'un logement unifamilial plus optimal et confortable et le permis d'urbanisme n°16-30495-1988 qui a affecté l'ancien logement en locaux de réserve, et ce avec suppression de l'allège de la baie;
  - Entre 1988 et 2009 (date de la première photographie du Site Google Street View), les menuiseries en bois, des portes du rez-de-chaussée, ont été remplacés par une porte métallique pleine avec une imposte vitrée opaline pour l'entrée du logement et une porte de chantier pour la réserve;
  - La dernière demande de permis d'urbanisme introduite en 2012, permis d'urbanisme n°16-40358-2012, a validé, l'agrandissement d'une baie en façade avant et l'abaissement du niveau du rez-de-chaussée afin de permettre l'entrée d'une remorque de marchandises dans la réserve;
  - Ce permis d'urbanisme avait été conditionné pour la délivrance, de libérer la façade du n°1174 et revaloriser les éléments architectoniques de cette façade du début du XX<sup>ème</sup> siècle, en raccourcissant l'enseigne à strictement la zone commerciale accessible par le public, et de restituer la typologie, et matériau des anciennes portes en bois, qui avaient été supprimées, en situation existante de fait, au profit de portes métalliques standards;
  - Entre 2010 et 2013 les travaux visés par ce permis d'urbanisme ont été mis en œuvre, sauf en ce qui concerne la levée des infractions par rapport aux menuiseries du rez-de-chaussée et de l'enseigne;
  - Entre 2014 et 2017, la surface commerciale à changer d'enseigne, et les infractions ont perduré;
  - Entre 2022 et 2024, la partie d'enseigne supprimant les éléments architectoniques de cette façade, mais avec le maintien du cadre métallique de support;
- En ce qui concerne l'immeuble n° 1176-1178 :
  - Cette maison, de gabarit plus important, a été construite milieu des années 1920, suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-819-1924, pour une maison de commerce;
  - 6 logements ont été créés au-dessus du commerce via le permis d'urbanisme n° 16-22298-1961, au début des années 1960, l'immeuble a subi diverses transformations sans toucher à la façade avant;
  - La surface commerciale a été agrandie dans les années 1970, suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-27333-1974, et ce avec une modification non structurelle de la devanture uniquement des matériaux et teintes;
  - L'ensemble des menuiseries, de la devanture, sont remplacées par de l'aluminium et il est prévu une enseigne au-dessus de la vitrine commerciale;
  - Entre 1974 et 2012, les portes d'entrée du commerce et des logements ont encore été remplacées mais en maintenant un matériau en aluminium, pour une porte vitrée automatique coulissante et une porte pleine;
  - La demande de permis d'urbanisme n°16-40358-2012, ne visait que les modifications du n°1174, et le n°1176-1178 n'est représenté en plan qu'à titre indicatif, puisque la réserve sert au commerce qui y est implanté;
  - Cependant, ni les documents administratifs ni le permis d'urbanisme octroyé, n'en font mention;
  - En effet, cette situation est également représentée comme étant celle existante;
- Actuellement, une demande de permis d'urbanisme, n°16-47814-2024, est en cours d'analyse, pour la mise en conformité des travaux structurels intérieurs, réalisés en infraction, dont, la couverture de la cour du 1176-1178, la réunion entre la réserve du n°1174 et la surface commerciale du n°1176-1178, ainsi que diverses autres modifications;
- Il est à noter que le n°1174, comporte des éléments architecturaux typologiques et patrimoniaux, tels que des éléments de décors autour des baies, de type « consoles » en pierres bleues, alors que le n°1176-1178, comporte une façade en briques de ton rouge, soulignée par des bandeaux en pierre blanche, ainsi que des baies cintrées;
- Les autres petites maisons ouvrières, faisant partie du même tronçon, comportent des typologies de revêtements de façades, moins étudiées et décorées, de petites maisons ouvrières;

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

- La dépose de l'ensemble des enseignes, y compris les cadres de fixation;
- La repose d'un panneau dibond, de teinte RAL 7047 (gris clair), avec le logo de l'Enseigne et une ligne lumineuse LED, de teinte RAL 6029 (vert menthe) sur une structure métallique fine, et dont l'ensemble couvre les façades du n°1174 à 1178, avec une longueur totale de 13,30m (en deux parties jointes, 9,6m + 3,7m), épaisseur de 6cm et une hauteur de 60cm et à 50cm de chaque limite mitoyenne;
- La pose de film translucide de teinte verte RAL 6029, sur 60% des vitrines, en partie basse, comportant une indication de jours d'ouverture du commerce;
- La pose de deux enseignes perpendiculaires aux deux extrémités de l'enseigne parallèle, double-face et éclairage LED;
- La pose d'un sticker, comportant des indications sur le service de livraisons, sur la vitrine en haut à gauche;
- La pose de films translucides de teinte verte RAL 6029 sur les deux parties fixes de la porte automatique coulissante;
- La pose de divers stickers sur les parties mobiles de la porte automatique coulissante;
- La modification de la teinte des menuiseries en aluminium en gris moyen;
- La modification de la teinte de la porte métallique de la réserve (au n° 1174), en vert RAL 6029 et logo de 2,10m<sup>2</sup> en blanc;

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

- La demande porte uniquement sur la devanture, et l'accès à la réserve, au niveau des façades des n°s 1174 et 1176-1178;
- Une demande de permis d'urbanisme, a été introduite en parallèle, et actuellement à l'instruction, en ce qui concerne la mise en conformité des modifications structurelles intérieures;
- Cependant, des éléments au niveau des façades doivent également être pris en compte afin d'être, éventuellement, mis en conformité, tels que les matériaux des portes existantes au n° 1174;
- La présente demande, déroge autant à l'un des articles du Titre VI du Règlement Régional d'Urbanisme, qu'à plusieurs des articles du Règlement Communal d'Urbanisme relatif aux enseignes commerciales et à la revalorisation des noyaux commerciaux et surtout sur des données ayant motivé l'entrée en vigueur de ce Règlement Communal d'Urbanisme;
- L'article 37 du Titre VI, a été sollicitée comme dérogation, cependant, la voirie ayant une largeur d'alignement à alignement d'environ 13m et la saillie de l'enseigne étant de 65cm, la dérogation n'est pas à solliciter, puisque la saillie est d'environ 5% et respecte donc le maximum de 10% prévu par cet article;

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT - dérogations au Titre VI du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière d'esthétique (enseignes) et au Règlement communal d'urbanisme relatif aux enseignes et à l'embellissement des noyaux commerciaux, approuvé par le Conseil communal le 26/05/2011, en vigueur depuis le 11/10/2012, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique:
  - En ce qui concerne, le Règlement Communal d'Urbanisme relatif aux enseignes commerciales et à la revalorisation des noyaux commerciaux, il insiste sur la préservation du patrimoine, le contexte bâti, le maintien, l'habitabilité et l'accessibilité des logements existants au sein des immeubles mixtes de commerce et logement, la visibilité de la signalétique routière par rapport à l'évolution constante des techniques et l'augmentation permanente des demandes de davantage de visibilité, d'un commerce par rapport à un autre, dans un contexte davantage régional qui a déterminé un maillage de zones de publicité et d'enseignes, qu'il y a lieu de préciser au niveau micro des noyaux commerciaux;
  - Les objectifs de ce règlement communal visent les principes suivants :
    - *Revaloriser l'attractivité des noyaux commerciaux,*
    - *Valoriser les façades du bâti des immeubles commerciaux ou mixtes de commerce et de logements et définir l'expression commerciale,*
    - *Promouvoir la conservation et la valorisation du patrimoine commercial et des devantures commerciales de qualité,*
    - *Valoriser les qualités résidentielles des logements au-dessus des commerces,*
    - *Eviter la surenchère en matière de taille et de nombre d'enseignes, et notamment les dispositifs qui cachent les vitrines proprement dites,*
    - *Rétablir la hiérarchie de l'éclairage public par rapport à l'éclairage des enseignes,*

- *Améliorer la qualité thermique et acoustique des constructions, et favoriser les économies d'énergie et la récupération des énergies;*
- En ce qui concerne le Titre VI du Règlement Régional d'Urbanisme, il vise également des prérogatives en matière patrimoniale, la limitation de la surcharge d'informations, et la garantie d'une lecture claire des panneaux et feux de signalisation, pour une meilleure visibilité des usagers de la route;
- Pour ce faire, le Titre VI, a défini des seuils de tolérance, en fonction des intérêts de sécurité, de qualité de vie urbaine et de patrimoine, par rapport à une considération des implications du secteur d'activité commercial sur l'économie régionale;
- Ces intérêts, autant du Règlement Communal que du Règlement Régional n'ont pas été suffisamment pris en compte, alors que les deux immeubles concernés par la demande, comportent des caractéristiques patrimoniales et que les teintes, dimensions et disposition des enseignes projetées, participent davantage à attirer uniquement le chaland, sans tenir compte de l'environnement, du contexte urbanistique et patrimonial;
- L'immeuble n°1174 est davantage concerné, au regard de ses éléments de décors en pierre dont des consoles, au-dessus l'ancienne baie, transformée en accès de plain-pied à a réservé, suite au permis d'urbanisme de 2012;
- La plupart des dérogations, par ailleurs non sollicitées, contribuent à appauvrir davantage ces deux façades qui ont subi de lourdes transformations, qu'elles soient dues à des infractions ou suite à des permis d'urbanisme successifs, afin d'agrandir le commerce et rendre les locaux de réserve accessibles à la livraison;
- En effet, il y a lieu de souligner que les teintes, dimensions, matériaux positionnements et proportions, portent atteinte, en raison de leurs typologie, couleurs vives, bandeaux lumineux, à la composition des deux façades concernées, masquent les éléments d'architectoniques, sans respect ni des alignements des baies des registres supérieurs ni des entrées privatives vers les logements;
- En référence, le lexique du Règlement Communal d'Urbanisme relatif aux enseignes commerciales et à la revalorisation des noyaux commerciaux qui définit le terme « Élément architectonique » comme suit : « *éléments stylistiques de décor architectural, notamment les soubassements ouvragés, balcons et consoles, oriels et bretèches, corniches, cordons de pierre,....* »;
- Considérant, le permis d'urbanisme n° 16-40358-2012, avait octroyé les modifications au niveau de la façade avant, du n°1174, à savoir, l'agrandissement d'une baie suivant les constats et conditions suivantes :
  - Considérant que les caractéristiques des lieux font apparaître ce qui suit :
    - *le tronçon de chaussée sur lequel porte la demande est composée de petites maisons ouvrières de gabarit R+1+T et d'une maison de rapport plus importante R+2+T, transformée en 1961 en 6 appartements (PU 22298) dont le rez-de-chaussée est affecté à un commerce (n°1176);*
    - *le rez-de-chaussée du n°1174 est affecté à des réserves, l'allège d'une baie a été abaissée à cet effet (PU 30495);*
    - *les baies du n°1174 sont entourées de pierres bleues avec linteaux décoratifs;*
    - *les portes ont été modifiées et ne correspondent plus au permis délivré (porte en bois à panneaux selon le PU);*
  - Considérant que la demande telle qu'introduite :
    - *visé l'élargissement de la baie et l'abaissement du niveau du rez-de-chaussée afin de permettre l'entrée d'une remorque de marchandises dans la réserve,*
    - *maintient une partie de l'imposte et prévoit un nouveau linteau métallique (profil I) à mi-hauteur de l'imposte, au-dessus du bandeau,*
    - *une large enseigne jaune s'étendant sur les deux immeubles (1174 et 1176) annonce le commerce,*
    - *Considérant que la façade présente des qualités par ses éléments décoratifs en pierre bleue;*
    - *Que la modification de la baie en 1961 a maintenu ces qualités;*
    - *Que les deux portes en bois à panneaux (logement et réserve) ont été remplacées par des portes standards;*
  - Considérant que la demande modifiée (article 191 - plan 3/A déposé le 24.04.2012) répond, au terme de la procédure ci-avant décrite, au bon aménagement des lieux et aux conditions de :
    - *réduire l'enseigne au n°1176 affecté au commerce, ce qui dégage la façade du n°1174;*
    - *proposer des portes en bois à panneaux conformément au PU délivré;*

- *élargir la baie dans le respect de la qualité de la façade, place un nouveau linteau et des nouvelles colonnes en pierre bleue, ce qui maintient les qualités architecturales de la façade;*
- En ce qui concerne l'enseigne parallèle :
  - L'enseigne parallèle, bien que respectant les 50cm de retraits par rapport à l'axe mitoyen, court sur l'ensemble des deux façades, supprimant tous les éléments architectoniques du n°1174;
  - Cette enseigne avait été partiellement démontée, récemment, mais avec maintien de la structure;
  - Il ne peut, au regard du permis d'urbanisme précédent, autant que par rapport aux dérogations induites et non sollicitées au Règlement Communal d'Urbanisme, accepter un bandeau d'enseigne courant sur les deux façades, en faisant totalement fi, outre la question du patrimoine, du rythme parcellaire, et du respect de la limitation de cette enseigne, aux vitrine concernées, uniquement;
- En ce qui concerne les enseignes perpendiculaires :
  - Bien que les deux enseignes soient conformes en ce qui concerne leur nombre, puisqu'elles sont distantes d'un peu plus de 10m, celles-ci comportent une saillie trop importante par rapport à l'article 37 du Titre VI du Règlement Régional d'Urbanisme;
  - Par ailleurs, considérant qu'il n'est pas acceptable d'avoir une enseigne allant au-delà de la devanture, l'enseigne perpendiculaire située du côté de la porte de garage, n'a aucune justification et il y a lieu d'y renoncer ;
- En ce qui concerne la mise en peinture de la porte de garage de la réserve :
  - Le permis d'urbanisme de 2012, avait demandé de proposer des portes en bois à panneaux conformément à la situation existante de droit du n°1174, en référence au permis d'urbanisme n°16-30495-1988, ce qui avait, en effet, été modifié, au niveau des plans, avant la délivrance;
  - Cependant la porte métallique actuelle, autant que la porte d'entrée privative vers l'affectation de logement, sont toujours présentes, et l'actuelle demande, telle qu'introduite, projette de peindre la porte métallique en infraction;
  - D'une part, cette porte doit être démontée afin de respecter autant le permis d'urbanisme de 1988 que celui de 2012, et d'autre part, la teinte verte telle que proposée, bien qu'adaptée au référentiel de l'Enseigne, s'apparente à une couleur criarde, presque fluorescente, ne s'intégrant pas harmonieusement à l'ensemble de la façade et aux environs immédiats;
  - Il n'y a aucune justification d'apposer un logo ni de mettre en peinture de cette porte de garage, considérant que les enseignes ont à priori, uniquement un but d'attirer le chaland ;
  - Par ailleurs, il y a lieu de restituer une porte de garage en bois, inspiré de la situation de droit du permis d'urbanisme de 1988;
- En ce qui concerne les stickers et films translucides :
  - Ceux-ci couvrent, par vitrine, plus de 60 % de celles-ci, sur la totalité, dérogeant autant au Règlement Communal d'Urbanisme relatif aux enseignes commerciales et à la revalorisation des noyaux commerciaux qu'au Règlement Régional d'Urbanisme;
  - Considérant que les stickers apposés au niveau de la vitrine même, permettent de masquer des rayons, sans totalement supprimer la vue, ceux-ci peuvent être acceptés ;
  - Au niveau de la porte d'entrée, ceux-ci peuvent par contre être limités, en prévoyant, par exemple, uniquement des stickers blanc découpés et/ou un seul stickers vert, reprenant toute l'information utile, et limité à 50% du vitrage de l'un des pans fixes de la porte automatique coulissante;

#### **En guise de conclusion :**

Considérant que ces dernières portent sur les objectifs qui ont initié le Règlement Communal d'Urbanisme relatif aux enseignes commerciales et à la revalorisation des noyaux commerciaux, tels que la valorisation et la conservation des façades des immeubles mixtes de commerce et de logements, l'évitement de la surenchère des enseignes commerciales pour attirer le chaland;

Considérant que le permis d'urbanisme de 2012, n'a pas été respecté et que la présente demande, n'en tient pas compte et maintien des éléments en infraction, voir même, les aggrave;

Considérant que le référentiel de l'Enseigne peut être étudié davantage afin de rencontrer les différentes prérogatives, entre les besoins de visibilité et une sobriété permettant de ne pas appauvrir le contexte patrimonial du bâti, et du bâtiment concerné par la demande;

Considérant la zone du PRAS d'espace structurant, qui implique que les actes et travaux, qu'ils soient induits par une situation de fait ou projetés, visibles depuis l'espace public, doivent participer à préserver et améliorer la qualité du paysage urbain, ce qui n'est pas le cas du projet présenté, au regard de la motivation ci-avant;

Considérant qu'au niveau des façades, il y a lieu de respecter le patrimoine et de limiter les enseignes à la devanture du commerce, la porte d'entrée du commerce, y compris ;

Considérant qu'il y a lieu de revoir le projet d'enseignes, en proposant une limitation de celles-ci, des informations diverses, à rationaliser, des films translucides, et en préservant les qualités patrimoniales des façades, en jouant sur davantage de sobriété, avec par exemple une limitation de la teinte verte ponctuellement et/ou au niveau des logos ;

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

- Limiter l'enseigne parallèle à la vitrine et la porte automatique d'entrée du commerce, et restituer les qualités patrimoniales de la façade du n°1174 ;
- Limiter, le nombre d'enseigne perpendiculaire à une seule enseigne et uniquement positionnée vers l'entrée du commerce ;
- Limiter les stickers à 50% du vitrage total de la porte automatique ;
- Restituer la porte en bois, de typologie similaire à la situation existante de droit, et renoncer à toute mise en peinture et tout logo ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé;
- d'être accessoires en ce qu'il ne s'agit que de position, de teinte et de nombre d'enseignes ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le patrimoine doit être préservé ;

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'indicer 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 VI, article n°34 et au Règlement Communal d'Urbanisme relatif aux enseignes et à l'embellissement des noyaux commerciaux, approuvé par le Conseil communal le 26/05/2011, en vigueur depuis le 11/10/2012, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique, article n°9 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 12/03/2025**  
**Objet n°04**

**Dossier 16-47746-2024 - Enquête n°036/25**

**Situation : Drève du Sénéchal 42**

**Objet : rénover une maison unifamiliale, démolir une véranda et construire une nouvelle annexe et modifier la typologie architecturale**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47746-2024 introduite en date du 12/09/2024;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à rénover une maison unifamiliale, démolir une véranda et construire une nouvelle annexe et modifier la typologie architecturale sur le bien sis drève du Sénéchal 42;

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

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

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 la profondeur de l'annexe et de l'isolation dépasse la profondeur du profil mitoyen le plus profond;
  - non-respect de l'article n°6 §1.2° qui prescrit "Toiture (hauteur)", en ce que le garde-corps, les extensions et la toiture dépassent le profil mitoyen le plus haut;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 13/02/2025 au 27/02/2025 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 :**

12/09/2024 : dépôt de la demande;

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

11/12/2024 : réception des compléments;

03/02/2025 : accusé de réception d'un dossier complet;

13/02/2025 au 27/02/2025 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

12/03/2025 : séance publique de la Commission de concertation;

**MOTIVATION DE L'ACTE**

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise comme un quartier principalement résidentiel;
- Dans ce quartier, la drève du Sénéchal est une artère locale qui se caractérise par son étroitesse;
- La parcelle sur laquelle porte la demande se compose d'une maison unifamiliale, d'une zone de recul et d'un jardin;



- La maison n°42 sur laquelle porte la demande est une maison unifamiliale implantée en recul de l'alignement. Elle présente un gabarit R+2+T. Elle se compose d'une véranda d'environ 20 m<sup>2</sup> 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 briques de ton rouge, de châssis et porte d'entrée en PVC de ton blanc, d'une porte de garage en PVC de ton blanc, d'une toiture en tuiles terre cuite et d'un chéneau en bois de ton blanc. Les châssis et les portes ont été modifiées sans avoir fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme;
- La zone de recul se compose d'une voie d'accès imperméable menant au garage et le solde est aménagé en pleine terre et planté;
- Le jardin est situé sur un niveau pratiquement plus haut que la rue. De sorte que le 1<sup>er</sup> étage est pratiquement au même niveau que le jardin;
- La maison de droite (n°44) présente les mêmes caractéristiques d'implantation, de gabarit et de typologie architecturale que la maison visée par la demande. Elle se compose également d'une véranda arrière. Toutefois, elle présente une large lucarne en façade avant;
- La maison de gauche (n°40) présente les mêmes caractéristiques d'implantation et de gabarit que la maison visée par la demande. Sa typologie architecturale se compose d'un soubassement en pierre grise. Elle se compose d'une extension arrière en dur;

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

- La démolition de la véranda et la construction d'une annexe au rez-de-jardin;
- La construction d'une lucarne en façade arrière;
- Le réaménagement intérieur des espaces de vie;
- La suppression d'une chambre au 1<sup>er</sup> étage et son remplacement par un escalier;
- L'aménagement des combles en une chambre et une salle de bain;
- L'aménagement d'une terrasse sur la toiture du dernier étage avec aménagement d'une toiture végétalisé sur le solde;
- L'isolation de la façade arrière et de la toiture;
- Le réaménagement de la zone de recul;
- La modification de la typologie architecturale;

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

- Le programme de la maison est modifié par l'ajout d'une salle de bain supplémentaire ;
- Le gabarit de la maison est modifié par la mise en place d'une isolation par l'extérieur;
- L'emprise de la maison est modifiée par la construction d'une annexe;
- La zone de recul est modifiée par l'aménagement de 2 accès imperméables;

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

- Considérant que, globalement, le projet augmente le confort de l'habitation par l'accroissement des espaces de vie du rez-de-jardin, par l'ajout d'une salle de bain et par l'aménagement d'une chambre plus spacieuse sous les combles;
- Considérant qu'une annexe sous forme de verrière avait été construite sans avoir fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme;
- Considérant que la démolition de cette verrière en infraction et son remplacement par une construction plus pérenne est plus cohérent;
- Considérant toutefois, que l'annexe dépasse le voisin le plus profond de 61 cm;
- Considérant que ce dépassement se justifie au regard de l'existence d'un mur mitoyen avec le voisin n°44 qui a été octroyé par un permis d'urbanisme et au regard de la distance de 3 m prévu par rapport au voisin n°40;
- Considérant qu'un escalier pratiquement au centre de la façade arrière permet de réduire son impact sur les parcelles voisines tout en permettant de connecter le séjour au jardin;
- Considérant que l'aménagement des combles permet d'installer une salle de bain et une chambre aux dimensions confortables;
- Considérant que la construction d'une lucarne en façade arrière contribue à augmenter le confort de la chambre et à ouvrir l'étage sous-comble vers le jardin;
- Considérant que les dimensions de la lucarne conforme au RRU ne génèrent pas d'impact sur les constructions voisines;
- Considérant que bien que la terrasse prévue en toiture respecte les distances de recul prescrit par le Code Civil, elle offre un effet mirador qui porte préjudice aux jardins voisins et qui ne se justifie pas pour une maison unifamiliale disposant d'un vaste jardin;

- Considérant que bien que les isolations en façade arrière et en toiture sont dérogatoires au RRU, elles se justifient en matière de développement durable;
- Considérant que le réaménagement de la zone de recul est conforme aux prescriptions du RRU en la matière ce qui répond au bon aménagement des lieux;
- Considérant, toutefois, que l'espace imperméable dévolu à l'accès du garage est trop étendu ;
- Considérant que la typologie architecturale du projet tend à respecter la situation de droit du bien dans la mesure où l'ensemble des châssis et portes en infraction est remplacé en bois de ton naturel;
- Considérant que la porte donnant sur le nouveau local vélo est remplacée par une double porte vitrée ce qui n'est pas cohérent par rapport à l'existence d'un garage;
- Considérant que le projet maintient les encadrements des baies en briques et souligne les châssis par des seuils en pierre bleue ce qui est qualitatif;
- Considérant que le projet aménage des stores banne en tissus de ton gris bleu mais ne précise pas si le store est non visible une fois fermé;

**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) :
  - Non-respect de l'article n°4 §1.2° qui prescrit "Profondeur d'une construction mitoyenne", en ce que la profondeur de l'annexe et de l'isolation dépasse la profondeur du profil mitoyen le plus profond;
  - L'annexe accueille la cuisine et ne s'étend pas sur toute la largeur de la façade arrière ce qui implique qu'elle dépasse la profondeur du voisin le plus profond;
  - De plus, le fait que cette annexe observe un recul de 3 m par rapport au voisin n°40 implique ce léger dépassement;
  - Le permis d'urbanisme du voisin n°44 prévoyait la construction de l'actuel mur mitoyen sur lequel repose l'annexe prévu dans la présente demande;
  - Ainsi, l'annexe telle que prévue réduit autant que possible son impact sur les voisins mitoyens tout en se reposant sur un mur mitoyen faisant partie d'une situation de droit;
  - Pour ces raisons, cette annexe est acceptable;
  - L'isolation par l'extérieur répond à des critères de développement durable ce qui justifie cette dérogation;
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) :
  - Non-respect de l'article n°6 §1.2° qui prescrit "Toiture (hauteur)", en ce que le garde-corps, les extensions et la toiture dépassent le profil mitoyen le plus haut;
  - L'isolation par l'extérieur répondant à des critères de développement durable justifie cette dérogation pour la façade arrière et la toiture;
  - Dans la mesure où la maison dispose d'un jardin, l'aménagement d'une terrasse avec garde-corps générant un effet mirador ne se justifie pas;
  - Le garde-corps n'est donc pas acceptable;

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

- Supprimer la terrasse et ses garde-corps et aménager une toiture végétalisée sur l'entièreté de la toiture plate;
- Remplacer la porte vitrée en façade avant par une typologie de porte de garage ;
- Réduire l'emprise de l'accès carrossable en zone de recul par un aménagement semi-perméable limité au tracé des roues ;
- Prévoir un système de store qui une fois fermé est non visible en façade avant ;

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'elle vise uniquement la terrasse, la zone de recul, la porte de garage et les stores;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite;
- de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que le garde-corps n'est pas acceptable;

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 impose;
- de modifier les formulaires en conséquence;
- de modifier la proposition PEB, dans le cas où les modifications portent sur les surfaces de déperditions;

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

**Avis FAVORABLE** unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au règlement régional d'urbanisme, articles n°4 et n°6 (uniquement pour l'isolation) et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 126/1 ou 191 du CoBAT.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**Séance du 12/03/2025**  
**Objet n°05**

**Dossier 16-47821-2024 - Enquête n°033/25**

**Situation : Rue de Wansijn 38**

**Objet : étendre et transformer une maison d'habitation unifamiliale**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47821-2024 introduite en date du 31/10/2024

Vu que la demande telle qu'introduite vise à étendre et transformer une maison d'habitation unifamiliale sur le bien sis rue de Wansijn 38;

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°9 - Quartier Wansijn - approuvé par arrêté royal en date du 20/05/1954 et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

Vu que le bien est situé dans le périmètre de protection du site du Plateau Avijl, classé en date du 16/05/2014;

**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°l.b Gabarit et esthétique qui prescrit "Les groupes des bâtisses formeront un ensemble homogène où chaque bâtisse pourra avoir un caractère bien défini. Les bâtisses seront construites dans le même plan, tant en façade principale qu'en façade postérieure et se raccorderont exactement suivant le plan mitoyen commun, tant pour les ornements que pour les corniches et toitures, de façon à ne présenter aucune héberge en aucun point de ce plan. Aucune saillie sur l'alignement des façades postérieures n'est tolérée", en ce qu'il est prévu une extension en saillie;
  - non-respect de l'article n°l.e Hauteur Maximum (Toitures) qui prescrit "Les toitures seront à versants et couverts de tuiles rouges, à l'exclusion de tous autres matériaux. Inclinaison des toitures sur l'horizontale : de 40 à 45°", en ce qu'il est prévu une toiture plate et non couverte par des tuiles;
  - non-respect de l'article n°l.f qui prescrit "Pour les façades postérieures : les enduits et crépis sont interdits", en ce que l'annexe est enduite sur isolant avec un crépi de ton vert;

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 qui s'est déroulée du 13/02/2025 au 27/02/2025 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

31/10/2024 : dépôt de la demande;

04/12/2024 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

05/12/2024 : réception des compléments;

03/02/2025 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis de l'instance à consulter dans le cadre de la procédure : la CRMS;

13/02/2025 au 27/02/2025 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

12/03/2025 : séance publique de la Commission de concertation;

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

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

- L'avis du Service de l'Environnement sollicité en date du 03/02/2025 et émis le 03/03/2025 :

*Considérant le projet à savoir étendre et transformer une maison d'habitation unifamiliale;*

*Considérant qu'il est prévu la suppression de la CEP existante sans remplacement;*

*Considérant que des colonies de moineaux et de 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**

*Il serait, cependant, utile dans un avenir proche de revoir le système de gestion des eaux pluviales, en récupérant et en gérant le trop-plein de la citerne d'eau de pluie, sur la parcelle;*

*De plus, il serait favorable à la biodiversité de placer des nichoirs sur le bâti, selon les indications ci-dessous (<https://protectiondesoiseaux.be/documents-en-ligne/>) :*

#### **Nichoirs martinets**

*Les martinets noirs entrent généralement dans leur nid en trajectoire directe et souvent à grande vitesse. Le Martinet noir a aussi besoin d'espace lors de son envol. Dès lors, il est préférable que l'espace devant et en-dessous du trou d'entrée soit laissé libre de tout obstacle sur quelques mètres.*

- *HAUTEUR : le nichoir est à placer aussi haut que possible sur un bâtiment : sous les pentes du toit, sous d'autres avancées "surplombantes" ou sous le rebord d'une fenêtre, au minimum à 5m du sol.*
- *ORIENTATION : l'orientation du nichoir n'est pas déterminante mais il faut éviter la surchauffe due au soleil et qu'il soit protégé de la pluie.*
- *QUELLE DISTANCE ENTRE DEUX NICHOIRS : les martinets noirs nichent en colonie, vous pouvez donc installer des nichoirs côte à côte sans distance minimale. Il existe même des nichoirs multiples. Il est conseillé d'installer plusieurs nichoirs à proximité les uns des autres.*
- *QUELLE QUANTITÉ DE NICHOIRS INSTALLER : en fonction de l'espace à votre disposition, nous vous conseillons d'installer au minimum deux ou trois nichoirs.*

#### **Nichoirs moineaux**

*Le nichoir peut être installé sur une terrasse, sur un balcon, dans un jardin ou sous un toit. Il doit être placé dans un endroit calme, sur un mur ou un arbre, hors de portée des animaux à deux ou quatre pattes.*

- *HAUTEUR : de 3 m à 10 m du sol.*
- *ORIENTATION : évitez le plein soleil. Le trou d'envol doit être de préférence à l'opposé des vents dominants et le nichoir légèrement penché vers l'avant pour protéger les oiseaux des intempéries. Une orientation vers l'est ou vers le sud-est du trou d'envol est conseillée.*
- *QUELLE DISTANCE RESPECTER ENTRE DEUX NICHOIRS : les moineaux domestiques nichent en colonie. Il est donc conseillé d'installer plusieurs nichoirs à proximité les uns des autres. De nombreux modèles comportent d'ailleurs 2 ou 3 chambres de nidification;*

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

- l'avis de la CRMS sollicité en date du 03/02/2025 et émis le 21/02/2025 :

*Les travaux visés par la demande n'auront pas d'impact négatif sur les perspectives vers et depuis le site classé situé à proximité;*

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

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

- Le quartier est bâti de manière homogène de maisons unifamiliales en mitoyenneté;
- Cette zone est couverte par le PPAS n°9, qui prévoit des petites habitations unifamiliales implantées à l'alignement ou en recul et par groupes, avec une typologie propre pour les maisons d'about;
- La maison concernée par la demande se situe au niveau d'une longue parcelle, sise de manière centrale entre la chaussée de Saint-Job et la rue Baron Vander Noot;
- Le fond de parcelle jouxte le site classé du Plateau Avijl et l'entièreté de la parcelle est couverte par le périmètre de protection de ce site;
- La maison existante, bâtie fin des années 1950, suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-19817-1957, comporte 4 niveau, dont le rez-de-chaussée, le rez-de-jardin (bel-étage) le 1<sup>er</sup> étage et le niveau des combles;
- Celle-ci a été modifiée, après l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-39974-2011, afin d'aménager les combles, avec la construction de deux lucarnes;

- Ce dernier permis d'urbanisme a également octroyé le remplacement des menuiseries en façade avant, par des châssis en PVC de ton blanc;
- Au-delà de la terrasse implantée au niveau du jardin, d'une profondeur de 2,85m, le solde de la parcelle, est entièrement en pleine terre et végétalisé;
- Le jardin est situé un niveau plus haut que la chaussée, à l'instar des maisons situées dans ce tronçon de la rue;
- La maison mitoyenne de droite, n°40, dont le corps de bâtisse principal est strictement de même gabarit, mais comporte une annexe au rez-de-chaussée, octroyée par un permis d'urbanisme en 2015;
- La maison mitoyenne de gauche, n°36, comporte le même gabarit et de typologie fortement semblable;

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

- La dépose des anciennes menuiseries du rez-de-jardin, en façade arrière et démolition de la maçonnerie;
- L'agrandissement en profondeur du niveau du rez-de-chaussée;
- La pose d'une nouvelle dalle au-dessus de l'extension du rez-de-chaussée;
- La construction d'une annexe en façade arrière, au rez-de-jardin, au profit du bel-étage, avec une toiture plate en finition étanchéité bitumineuse de ton noir et recouverte par bardage bois et un revêtement en crépi sur isolant, de teinte verte (4020-G30Y), ainsi que des menuiseries en aluminium de ton blanc;
- La rehausse du bout du mur œillère de séparation de jardin d'une vingtaine de centimètres;
- Le réaménagement du bel-étage, avec des modifications structurelles;
- L'aménagement d'une nouvelle terrasse en dalles sur plots, d'une surface de 23,5m<sup>2</sup> et d'une profondeur d'un peu plus de 4m

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

- en matière de programme :
  - la maison conserve un programme de maison unifamiliale;
  - l'agrandissement se fait dans l'optique d'une amélioration des qualités d'habitabilité et proposant un niveau de séjour, avec cuisine, salle-à-manger plus spacieux et davantage ouvert sur l'extérieur avec une amélioration significative de l'apport en éclairage naturel, via la grande baie en façade avant et la nouvelle grande baie en façade arrière, et ce en plus du nouveau lanterneau posé en toiture de la nouvelle annexe;
  - l'agrandissement du rez-de-chaussée, permet de disposer de davantage de locaux de stockage, locaux techniques et d'une buanderie et par ailleurs, de proposer un espace plus sain, hors humidité qui existe actuellement;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - l'extension de 2,64m en profondeur, s'aligne à l'extension existante et de droit, du n°40, le bien mitoyen de droite;
  - cependant, cette extension est une saillie qui déroge au prescrit du PPAS;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - le jardin est en pleine terre et comporte des aménagements paysagers;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - le garage pour un véhicule est conservé;
- en matière de gestion des eaux :
  - la maison dispose d'une citerne existante qui présente des problèmes d'étanchéité et qui pose donc des problèmes d'infiltrations dans le bâtiment existant ;
  - Elle est de plus mal positionnée pour permettre la création de l'annexe du projet ;
  - Le projet prévoit donc de supprimer cette citerne sans pour autant proposer une nouvelle alternative de récupération des eaux pluviales ce qui est regrettable ;

**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, articles n°l.b, l.e et l.f en ce qui concerne le gabarit et esthétique, la forme des toitures et les matériaux de parements :
  - L'annexe telle que proposée, bien que constituant une saillie, apporte un espace habitable plus optimal et augmente considérablement l'apport en éclairage naturel;

- L'article n°I.b indique que les bâtisses seront construites dans le même plan, tant en façade principale qu'en façade postérieure et se raccorderont exactement suivant le plan mitoyen commun et considérant que le bien mitoyen de droite, comporte également une annexe, octroyée en 2015, la construction de cette nouvelle annexe, s'y raccordant en profondeur, il peut être considéré que l'alignement est restitué au niveau du rez-de-jardin et d'autant plus que les corps de bâtisses principaux, ont conservé leur profondeurs initiales;
- La construction de l'annexe ne nécessite qu'une légère rehausse de la partie en about du mur de séparation de jardin en pente, d'une vingtaine de centimètres, et ce sans induire davantage de nuisances pour les biens qui lui sont mitoyens;
- Celle-ci, est par ailleurs, limitée au rez-de-jardin et considérant qu'elle est située au Nord de la parcelle du n°36, le bien mitoyen de droite, cette dernière, ne subira aucun impact en matière d'ombrage;
- L'aménagement d'une toiture plate permet par ailleurs, de limiter une rehausse plus importante et davantage impactante;
- La finition en bardage bois, propose une finition esthétique pour l'intérieur d'ilot, cette toiture restant, inaccessible, hormis pour l'entretien;
- Le matériau proposé, un crépi sur isolant déroge, en effet, par rapport aux matériaux autorisés, cependant il est à noter que le crépi visé dans les années 1950, ne comportait pas la qualité de finition et gamme de teintes actuelles;
- La teinte du crépi proposé est de teinte verte, limitant la visibilité de la salissure dans le temps et surtout apportant une touche plus contemporaine;

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

- application de l'art. 237 du CoBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci)) :
  - L'ajout de l'annexe n'est pas susceptible de porter atteinte au site classé du Plateau Avijl, tant par rapport aux vues que par rapport à d'éventuelles nuisances sonores et/ou lumineuses;
  - Par ailleurs, le volume, tel que proposé, comporte une forme et une teinte qualitative qui s'intègre dans son contexte et rassure quant à une forme de pérennité;

**En guise de conclusion :**

Considérant les qualités du projet d'un point de vue architectural, s'intégrant au sein du contexte bâti environnant;

Considérant que cette annexe est non visible depuis l'espace public et restitue un alignement rompu depuis 2015, suite à l'octroi du permis d'urbanisme pour la construction d'une annexe au niveau de la maison mitoyenne de droite

Considérant que les actes et travaux proposés maintiennent la typologie existante de la façade avant, ainsi que la brique existante de toutes les façades;

Considérant que ces modifications se limitent au stricte minimum pour augmenter les qualités d'habitabilité et d'apport en éclairement,

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

- Placer une citerne de remplacement d'une capacité conforme au RRU, à savoir 33l/m<sup>2</sup> de toiture, soit en cave, soit sous la terrasse ;

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 accessoire en ce qu'il ne s'agit que de remplacer la citerne existante ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que cela permet de ne pas dégrader la situation existante en matière de gestion des eaux ;

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

Considérant également que par rapport à cette condition, 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 12/03/2025**  
**Objet n°06**

**Dossier 16-47744-2024 - Enquête n°038/25**

**Situation : Avenue Montana 12**

**Objet : mettre en conformité la suppression d'un logement au rez-de-chaussée d'un immeuble de logements**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47744-2024 introduite en date du 11/09/2024;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité la suppression d'un logement au rez-de-chaussée d'un immeuble de logements sur le bien sis avenue Montana 12;

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

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 13/02/2025 au 27/02/2025 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

11/09/2024 : dépôt de la demande;

23/10/2024 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

17/12/2024 : réception des compléments;

03/02/2025 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU et des instances à consulter dans le cadre de la procédure :

13/02/2025 au 27/02/2025 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

12/03/2025 : séance publique de la Commission de concertation;

**CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES**

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du «03/02/2025» ;

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

**MOTIVATION DE L'ACTE**

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est quartier principalement résidentiel;
- Dans ce quartier, l'avenue Montana est une artère étroite encadrée par des emplacements de stationnement;
- L'immeuble n°12 sur lequel porte la demande est un immeuble 3 façades de logements se composant de 6 logements en situation de droit. En situation de fait, l'immeuble présente une infraction urbanistique en ce qu'un logement a été supprimé sans avoir fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme. L'immeuble accueille donc en situation existante de fait 5 logements. Les ouvertures de baies en façade arrière du rez-de-chaussée ont été également modifiées en infraction. L'immeuble présente un gabarit R+3. Le rez-de-chaussée se situe plus haut que le niveau de la rue et au niveau du jardin. Le sous-sol accueille les garages et les caves.;
- La parcelle sur laquelle porte la demande se compose d'une zone de recul, d'une zone de retrait latéral et de 2 jardins avec terrasse;
- L'immeuble visé par la demande se distingue du reste des constructions environnantes en ce qu'il présente le plus haut gabarit et une typologie architecturale différente;

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

- La mise en conformité de la fusion de 2 logements situés au rez-de-chaussée et le réaménagement intérieur;
- La mise en conformité de la modification des ouvertures de baies en façade arrière;

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

- Le programme de l'immeuble est modifié en que les 2 appartements 2 chambres du rez-de-chaussée sont remplacés par un seul appartement 2 chambres;

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

- Considérant que l'immeuble présente une infraction urbanistique en ce qu'un logement 2 chambres a été supprimé;
- Considérant que le logement du rez-de-chaussée présente une superficie d'environ 140 m<sup>2</sup>;
- Considérant que ce logement dispose de 2 chambres avec salle de bain individuelle;
- Considérant que les 2 jardins sont fusionnés pour n'en former qu'un;
- Considérant que seul ce logement dispose de ce jardin;
- Considérant que la fusion de ces 2 appartements a entraîné des modifications intérieures des espaces;
- Considérant que l'aménagement d'un seul logement au rez-de-chaussée bénéficiant d'un grand jardin et répondant aux normes minimales d'habitabilité s'envisage;
- Considérant, toutefois, que la fusion de ces 2 logements génèrent un fonctionnement intérieur incohérent en ce que la chambre du côté rue doit soit passer par le hall commun ou par la salle de bain, le dressing et ensuite la chambre côté jardin pour pouvoir accéder au séjour;
- Considérant, toutefois, que cette circulation interne peut être amélioré sans devoir obtenir un permis d'urbanisme en ce que cette modification n'entraînerait pas de travaux structurels;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête : application de la prescription générale 0.12 du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) :
  - La suppression d'un logement au rez-de-chaussée pour l'aménagement d'un appartement 2 chambres d'environ 140m<sup>2</sup> s'envisage dans la mesure où les espaces de vie répondent aux normes minimales d'habitabilité et que le logement bénéficie d'un vaste jardin;
  - Bien que, l'organisation interne des espaces de vie présente des dysfonctionnements portant atteinte à l'intimité des espaces de vie de cet appartement, cette circulation peut être amélioré par des aménagements ne portant pas atteinte à la structure du bâtiment et donc ne nécessitant pas de permis d'urbanisme ;
  - Cette demande peut donc être acceptée ;

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

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

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**Séance du 12/03/2025**  
**Objet n°07**

**Dossier 16-47627-2024 - Enquête n°037/25**

**Situation : Chaussée de Waterloo 1372**

**Objet : mettre en conformité l'aménagement d'une terrasse permanente HoReCa en voirie régionale avec emprise sur une partie du trottoir élargi - actes et travaux réalisés entre 2022 et 2023 (situation de fait : emprise de la terrasse provisoire saisonnière sur un emplacement de stationnement et terrasse permanente sur une partie du trottoir élargi)**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47627-2024 introduite en date du 21/06/2024;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité l'aménagement d'une terrasse permanente HoReCa en voirie régionale avec emprise sur une partie du trottoir élargi - actes et travaux réalisés entre 2022 et 2023 (situation de fait : emprise de la terrasse provisoire saisonnière sur un emplacement de stationnement et terrasse permanente sur une partie du trottoir élargi) sur le bien sis chaussée de Waterloo 1372;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en espace structurant, point de variation de mixité, liseré de noyau commercial, 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 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 :

- L'application de la prescription particulière 3.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions);
- 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, les salles de fêtes ou de spectacles et les commerces de nuit;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 13/02/2025 au 27/02/2025 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *L'aménagement de la terrasse en voirie proposé (et déjà réalisé dans la foulée de l'explosion post-covid des terrasses provisoires en voirie) par le restaurant le Jaco's pose plusieurs problèmes :*
  - *La terrasse n'étant pas aménagée sur une zone de stationnement mais sur une extension de trottoir qui ne présente pas de dénivelé particulier, le placement d'une structure supplémentaire en bois n'est pas justifié. En effet, au lieu de permettre une continuité du trottoir et de la terrasse, cette structure crée une marche et un obstacle dans l'espace public et ne permet pas une accessibilité aisée aux PMR;*
  - *Par ailleurs, si un passage libre minimum pour la circulation piétonne d'1,50 m (c'est fort peu et il est question de passer à 2,00m !) est maintenu, cette structure induit néanmoins un rétrécissement de la largeur du trottoir par rapport au reste du trottoir.*
  - *Une telle structure constitue en outre une emprise permanente sur la voie publique, même lorsque la terrasse est inutilisée (intempéries, fermeture de l'établissement, ...)*
  - *L'établissement bénéficie déjà d'une terrasse située dans sa zone de recul*
  - *La demande prévoit, en plus de la structure déjà en place, le placement sur cette dernière de panneaux vitrés, augmentant l'emprise visuelle de la terrasse dans l'espace public. La hauteur totale de cette structure n'est pas mentionnée dans les plans*

- Les extensions de trottoirs et d'une manière générale l'aménagement de l'espace public doivent être pensés en premier lieu pour faciliter et améliorer la circulation piétonne, en particulier dans un noyau commercial et dans le cadre de la politique globale de mobilité et de sécurisation des traversées.
- De telles structures constituent une privatisation permanente de l'espace public au détriment de la collectivité.
- Un refus de cette demande n'empêche pas, si cela paraît souhaitable, de permettre l'exploitation de cet espace par l'établissement, au moyen des tables et chaises qui peuvent être placées directement sur l'extension de trottoir, toujours dans le respect de la circulation piétonne, et impérativement rangées hors de l'espace public, de manière à libérer ce dernier en dehors des périodes d'exploitation;

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

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

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

21/06/2024 : dépôt de la demande;

05/08/2024 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

16/12/2024 : réception des compléments;

30/01/2025 : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

03/02/2025 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis des instances à consulter dans le cadre de la procédure :

- Bruxelles-Mobilité;

13/02/2025 au 27/02/2025 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

12/03/2025 : séance publique de la Commission de concertation;

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

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

- l'avis favorable conditionnel de Bruxelles-Mobilité sollicité en date du 03/02/2025 et émis le 31/01/2025 :
  - Concernant l'installation :
    - Il est impératif de s'assurer qu'aucun encrage au sol ne soit effectué, afin de garantir la mobilité et la sécurité des usagers.
  - Sur la visibilité :
    - Il convient de prêter une attention particulière à la visibilité de l'espace aménagé, en veillant à ce que l'installation ne gêne pas la circulation et la visibilité des piétons et véhicules.
  - Pour la largeur du trottoir :
    - Afin de respecter les normes d'accessibilité, il est essentiel de maintenir un passage libre d'au moins 2 mètres sur le trottoir, pour permettre la circulation des piétons et des personnes à mobilité réduite (PMR);

### **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 présente une typologie mixte, constitué tantôt d'immeubles en mitoyenneté, tantôt de constructions isolées, de typologie, de gabarit et d'affectations variables;
- Dans ce quartier, la chaussée de Waterloo constitue un axe structurant important dans le territoire régional, bordée tantôt d'un liseré de noyau commercial tantôt de points de variation de mixité, caractéristique d'un environnement mixte en matière d'affectations, dynamique et commercial;
- Les rives bâties de la chaussée de Waterloo diffèrent des autres rives des îlots qu'elle longe, raison pour laquelle le plan régional d'affectation du sol y a prévu soit des liserés de noyau commercial, soit des points de variation de mixité;
- Situé au cœur du noyau commercial du Fort-Jaco, l'îlot dans lequel se situe la demande est bordée par la chaussée de Waterloo et l'avenue du Fort-Jaco; Il présente un bâti constitué d'immeubles et de maisons isolés construits fort en recul des alignements;
- La parcelle cadastrée n°10T34, sur laquelle porte la demande se situe à l'angle de la chaussée de Waterloo et l'avenue du Fort-Jaco; Sur celle-ci s'implante un immeuble qui occupe la quasi-totalité de la parcelle;
- L'immeuble n°1372 sur lequel porte la demande présente un gabarit Rez+3+toiture mansardée; il s'agit d'un immeuble mixte avec des logements aux étages et un commerce au rez-de-chaussée, situé sur un angle dégagé et fortement visible dans l'environnement bâti;
- Cet immeuble présente les caractéristiques suivantes :
  - Il est mitoyen avec la maison sise chaussée de Waterloo n°1370 et la maison sise avenue du Fort-Jaco n°4 au niveau du rez-de-chaussée;

- Il présente trois façades au niveau des étages, c'est-à-dire une façade du côté de la chaussée, une autre du côté de l'avenue et une façade parallèle à la limite mitoyenne avec la maison sise avenue du Fort-Jaco;
- Une verrière s'implante sur la zone de recul au niveau du rez-de-chaussée, elle a été mise en conformité suite à l'octroi du permis 16-44831-2019;
- Cet immeuble a fait l'objet de plusieurs demandes de permis d'urbanisme, notamment :
  - permis d'urbanisme n° 16-10817-1937, immeuble à appartements;
  - permis d'urbanisme n° 16-21115-1960, terrasse fermée couverte (à gauche) - octroi;
  - permis d'urbanisme n° 16-21559-1960, agrandissement terrasse provisoire - refus;
  - permis d'urbanisme n° 16-24932-1967, terrasse provisoire (sur l'angle) - octroi;
  - permis d'urbanisme n° 16-36582-2004, création d'une terrasse (à l'alignement) - refus;
  - permis d'urbanisme n°16-44831-2019, la terrasse couverte (véranda) située sur la zone de recul a été régularisée et l'extension de la véranda a été autorisée;
- La maison mitoyenne sise chaussée de Waterloo (n°1370) présente un gabarit Rez+2+toiture à versants. Elle présente une hauteur moins importante que l'immeuble concerné par la demande, de ce fait une héberge important de situe au niveau de la limite mitoyenne;
- La maison sise avenue du Fort-Jaco (n°4) présente une Rez+4+toiture plate dont le quatrième étage est en retrait par rapport au plan de la façade avant;

**Considérant l'historique des permis d'urbanisme délivrés pour le bien :**

- PU 16-10817-1937 - immeuble de 7 appartements;
- PU 16-24962-1967 - terrasse provisoire;
- PU 16-44831-2019 - la mise en conformité de l'aménagement d'emplacements de parking, d'un local poubelle et de la construction d'un ensemble de deux terrasses couvertes en zone de recul d'un immeuble mixte, ainsi que la couverture d'une cour arrière, l'installation de cheminées d'évacuation de hottes en façade latérale et l'extension du commerce du rez-de-chaussée au premier étage en lieu et place d'un logement (**OCTROI sous conditions et REFUS des aménagements extérieurs**);
- PU 16-46568-2022 - modification de l'aménagement du restaurant;
- PU 16-46978-2023 - la mise en conformité de l'aménagement d'emplacements de parking, d'un local poubelle et de la construction d'un ensemble de deux terrasses couvertes en zone de recul d'un immeuble mixte, ainsi que la couverture d'une cour arrière, l'installation de cheminées d'évacuation de hottes en façade latérale et l'extension du commerce du rez-de-chaussée au premier étage en lieu et place d'un logement (**REFUS et recours auprès du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en cours**);

**Considérant le contexte du permis d'urbanisme n° 16-46568-2022, celui-ci a porté sur :**

- La modification de l'aménagement intérieur, et la création d'une zone traiteur;
- La transformation de la véranda située à gauche de la parcelle, afin d'y abriter une terrasse couverte;
- La modification de l'esthétique de la zone de gestion des déchets;
- L'aménagement d'une toiture verte dans la cour;

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

- Aménager une terrasse permanente sur l'oreille de trottoir face au restaurant le long de la chaussée;

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

- Le projet s'inscrit dans la volonté d'augmenter l'offre de service en extérieur pour le restaurant, alors que le bien est situé le long d'une chaussée très passante, à l'angle d'un carrefour, et dès lors dans un environnement peu propice à l'exploitation d'espaces de dégustation;
- La terrasse permanente, offrant une capacité de 16 couverts, a été ancrée sur l'oreille de trottoir destinée à assurer collectivement la sécurité des piétons lors de la traversée sur la chaussée de Waterloo;
- Le dispositif se présente comme une construction rehaussée par rapport au niveau du trottoir et dont l'impact est accentué par la création des parois destinées à protéger la clientèle;
- L'espace libre maintenu pour les piétons, entre le restaurant et la terrasse est inférieur à 2 mètres, ce qui est insuffisant à l'échelle d'un axe structurant;
- Le restaurant bénéficie d'une terrasse couverte le long de la façade de l'immeuble, laquelle est bien plus opportune;
- La terrasse à mettre en conformité, est prolongée par un dispositif temporaire et saisonnier sur l'encombrement d'un emplacement de stationnement, ce qui pourrait se concevoir pour la partie prévue sur le trottoir (pas de manière permanente);

**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 particulière 3.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) :
  - A la lumière de ce qui précède et de la pertinence des observations faites durant l'enquête publique, la terrasse permanente, construite sans autorisation préalable, ne s'inscrit pas dans les perspectives de la chaussée et tend à resserrer les axes visuels, au détriment de la sécurité des piétons;
  - Cette option est équivalente, en matière d'impact et de finalité, à la terrasse couverte infractionnelle qui a longtemps perduré, et dont le démontage a été bénéfique pour dégager l'angle des voiries, mais également les perspectives sur les immeubles;
  - Le demandeur a également sollicité la suppression d'un dispositif publicitaire lié au réseau VILLO, pour tenter de le déplacer sur la rive opposée du carrefour - permis d'urbanisme 16-47338-2023 (Déplacement un dispositif publicitaire existant. MU.RBC.0215 - mobilier initialement installé chaussée de Waterloo n°1372 / avenue du Fort-Jaco. 1<sup>er</sup> PU délivré le 3-05-12 réf. : 16/PFD/462811. 2<sup>ème</sup> PU délivré le 8-04-19 pour un digital, réf. : 16/PFD/703562. Ce dispositif a été démonté le 14/03/2023 à la demande de la commune et du restaurateur pour l'installation d'une terrasse à cet endroit. Nouvel emplacement proposé un peu plus loin - au n°1359 à l'angle de l'avenue Jacques Pastur.) - **REFUS** par le Fonctionnaire Délégué en date du 19/02/2024;
- 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, les salles de fêtes ou de spectacles et les commerces de nuit :
  - L'extension de l'activité commerciale s'est effectuée, sans autorisation préalable, sur le domaine public, espace dédié à la collectivité et plus spécifiquement à la sécurité des piétons;
  - Le commerce dispose d'une petite terrasse couverte bien moins invasive, ainsi que d'une installation temporaire saisonnière;
  - L'exploitation d'un espace public pendant la période hivernale est abusive et ne peut se concevoir;
  - Il y a lieu d'être équitable entre tous les établissements implantés en Région Bruxelloise et de ne pas autoriser l'exploitation de l'espace public de manière permanente ;
  - De plus, l'avis de Bruxelles-Mobilité, gestionnaire de cette voirie régionale, comporte de nombreuses conditions ne permettant pas de maintenir l'installation fixe en l'état;

Considérant que, vu ce qui précède, la demande telle que présentée ne répond pas au bon aménagement des lieux et ne peut pas être conservée de manière permanente ;

Une demande d'utilisation temporaire pourrait être proposée et demandée auprès du Bourgmestre qui respecterait les conditions de Bruxelles-Mobilité ;

La paroi et les bacs à plantes implantés le long de la chaussée peuvent être conservés car ceux-ci participent à la végétalisation de la zone et n'entravent pas l'occupation des lieux par les usagers ;

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

- Supprimer le plancher et les parois latérales perpendiculaires à la voirie ;
- Conserver uniquement la paroi et les bacs à plantes implantés parallèlement à la voirie ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme pourrait être envisagé temporairement;
- d'être accessoires en ce qu'elles ne concernent que modifications d'aménagements paysager;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les plans doivent être modifiés;

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

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

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

- de modifier et/ou de compléter les plans et les documents qui constituent la demande sur les aspects décrits ci-dessus;

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

**Avis FAVORABLE**

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