

Séance du 26 juin 2024 / Zitting van 26 juni 2024  
ORDRE DU JOUR/DAGORDE

- 1) 140/24 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.517-2024  
Situation : Avenue Beau-Séjour 70  
(Transformer et isoler une maison unifamiliale)
- 2) 139/24 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.434-2024  
Situation : Avenue de Messidor 184  
(Changer l'affectation d'une loge de concierge en bureau pour profession libérale)
- 3) 141/24 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.488-2024  
Situation : Rue de Huldenberg 1  
(Ajouter un logement dans un immeuble en aménageant les combles, créer un ascenseur, modifier la pente de la toiture, fermer les balcons en façade arrière et non licites, aménager une terrasse au niveau des combles, construire des balcons à la place des loggias au niveau de l'angle et isoler toutes les façades et mettre en conformité les châssis et portes de garage en PVC de ton blanc)
- 4) 133/24 - Aanvraag om stedenbouwkundige vergunning nr16-47527-2024 (art.177)  
Ligging: Drogenbossesteenweg 156  
(Plaatsing van een tijdelijk gebouw opgebouwd uit verschillende modulaire (container) - units)
- 5) 137/24 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.357-2023  
Situation : Rue des Trois Rois 137 (à cheval sur Drogenbos)  
(Construire deux maisons unifamiliales et abattre 1 arbre)
- 6) 134/24 - Aanvraag om stedenbouwkundige vergunning nr16-47528-2024 (art.177)  
Ligging: Floréallaan 14  
(Het project betreft de afbraak van het huidige kinderdagverblijf en de oprichting van een nieuw gebouw voor KDV Floreal, het project betreft ook het verdiepen van de huidige inkomzone om een voortuinstrook als inkom en wachtzone te creëren voor de site alsook de plaatsing van een paviljoen voor fietsen en afvalberging)

---

Avis reporté de la CC du 12 juin 2024 - Uniquement pour avis de la CC - HUIS CLOS :

- 7) 124/24 – Aanvraag om stedenbouwkundige vergunning nr16-47.416-2024  
Ligging: Saturnelaan 6  
(het renoveren en uitbreiden van een eengezinswoning, inrichten van 2 parkeerplaatsen in de beschermzone voor bomen, gelegen aan de ingang van het perceel en het bouwen van een zwembad)
- 8) 132/24 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46.823-2023 (art.126/1)  
Situation : Avenue Kamerdelle 29  
(Démolir et reconstruire une villa unifamiliale, modifier sensiblement le niveau des terres)
- 9) 138/24 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.257-2023  
Situation : Avenue de Foestraets 33  
(Mettre en conformité les actes et travaux réalisés en cours d'exécution du permis d'urbanisme n°16-45891-2021 au droit de la maison unifamiliale et l'aménagement d'un pool-house)

- Fin de séance/Einde zitting

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**Séance du 26/06/2024**  
**Objet n°01**

**Dossier 16-47517-2024 - Enquête n°140/24**  
**Situation : Avenue Beau-Séjour 70**  
**Objet : transformer et isoler une maison unifamiliale**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47517-2024 introduite, en date du 16/04/2024 ;  
Vu que la demande telle qu'introduite vise à transformer et isoler une maison unifamiliale sur le bien sis Avenue Beau-Séjour 70 ;  
Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zones d'habitation;  
Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°51 QUARTIER FLORIDE-LANGEVELD approuvé par arrêté royal en date du 15/04/1988 et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

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

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol :
  - non-respect de l'article n°3.5 - toiture qui prescrit "Dans les toitures à versants ; les lucarnes sont autorisées. Elles ont une largeur de maximum 1,50m et l'espace entre les lucarnes ainsi que la limite mitoyenne, est de minimum 1m. Elles sont couvertes d'une toiture en pente", en ce que la lucarne propose des dimensions supérieures;
- application de l'article 126§11,2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes à un règlement d'urbanisme pour un projet situé dans un PPAS :
  - non-respect de l'article n°4 - profondeur du Titre I du RRU qui prescrit "ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde", en ce que l'isolation de la façade arrière induit un dépassement;
  - non-respect de l'article n°6 - hauteur du Titre I du RRU qui prescrit "ne pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës", en ce que l'isolation de la toiture induit un dépassement;

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

motifs inhérents à la protection du patrimoine

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 27/05/2024 au 10/06/2024 inclus et l'absence de réclamation ou observation ;

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

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

16/04/2024 : dépôt de la demande;

13/05/2024 : accusé de réception d'un dossier complet ;

27/05/2024 au 10/06/2024 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

26/06/2024 : séance publique de la Commission de concertation;

## **MOTIVATION DE L'ACTE**

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat en ordre continu formé essentiellement de maisons unifamiliales et de quelques petits immeubles à appartements ;
- Dans ce quartier, l'avenue Beau-Séjour se démarque par ses nombreuses maisons datant du début du siècle passé, à l'instar de celle sur laquelle porte la demande et fait l'objet d'une ZICHE au PPAS ;
- La maison sur laquelle porte la demande, a été bâtie au début du XXe siècle, avec un gabarit R (en bel-étage) + 2 + Toiture à versants, en recul et mitoyenneté, suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-7396-1910 ;
- La demande de permis d'urbanisme n° 16-18071-1955 a octroyé des transformations, telles que l'aménagement d'un garage et la construction d'une lucarne en façade arrière, et ce avant l'entrée en vigueur du PPAS n°51 ;
- En situation existante de fait, la cour couverte du sous-sol a été fermée et comporte un local buanderie ;
- La façade est en brique, les menuiseries en bois de ton blanc, et la façade avant a conservé toutes ses caractéristiques patrimoniales, à l'instar des maisons qui lui sont mitoyennes ;
- Hormis une terrasse, le jardin est en pleine terre et végétalisé ;

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

- Le réaménagement spatial de tous les niveaux, avec des modifications structurelles ;
- L'isolation de la façade arrière avec une finition en partie en briques de teinte rouge et en partie en enduit sur isolant de ton blanc ;
- La construction d'une nouvelle lucarne sur le pan arrière de la toiture, après démolition de la lucarne existante ;
- Le remplacement de l'ensemble des châssis (y compris porte d'entrée et porte de garage) par des châssis en bois de ton vert sauge, et ce en conservant les divisions originelles ;

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

- Les modifications telles que projetées, visent l'amélioration des qualités d'habitabilité, l'impact d'un éclairage naturel plus optimal et rationalisent les circulations ;
- Le projet prévoit d'améliorer les performances énergétiques tout en conservant la lecture patrimoniale de l'habitation ;

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

- en matière de programme :
  - la maison conserve un programme de maison unifamiliale ;
  - le niveau de l'annexe, aligné au bel-étage, est descendu, afin de proposer un espace de salon sur une plus grande hauteur et garantir un accès plus optimal vers le jardin ;
  - l'espace de buanderie, en infraction, situé en-dessous, devient, dès-lors, un espace de vide-ventilé ;
  - le réaménagement du niveau du bel-étage, avec une différence de hauteur, permet un apport en éclairage plus important et une connexion entre les différents espaces de séjours optimale ;
  - un nouvel espace de buanderie est aménagé en about du garage ;
  - au niveau du 1<sup>er</sup> étage, les deux chambres sont conservées, et la salle-de-bain réduite en largeur, afin de garantir de meilleurs accès vers chacune de ces chambres ;
  - au 2<sup>e</sup> étage, la situation de droit est restituée avec deux chambres de belles surfaces ;
  - le grenier est accessible via une prolongation de l'escalier principal, et l'ancien escalier dans l'une des chambres est supprimé au profit de l'agrandissement de cette dernière ;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - l'annexe au bel-étage est agrandie en largeur mais reste conforme au PPAS ;
  - bien que cette annexe comporte un niveau supérieur, celui-ci correspond à la situation de droit antérieure à l'entrée en vigueur du PPAS, et comporte un retrait latéral, conforme au PPAS ;
  - seule l'isolation de cette annexe et de la façade arrière, induit une dérogation à l'article 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme et l'isolation de la toiture induit une dérogation à l'article 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme ;
  - la lucarne, bien que conforme à l'article 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, déroge au PPAS par rapport à sa largeur et sa position par rapport à l'axe mitoyen ;
  - les toitures plates sont végétalisées et restent non accessibles ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - le jardin reste inchangé ;

- la terrasse existante est conservée tant au niveau de ses matériaux qu'au niveau de sa profondeur ;
- en matière environnemental :
  - 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 1er mars 2012. Art. 67. § 1er.) protège toutes les espèces européennes d'oiseaux, si des sujets nidifient sur place, il est interdit de porter atteinte aux nids entre la mi-avril et la mi-août ;
  - Il serait favorable à la biodiversité de placer des nichoirs sur le bâti, au minimum 3 de chaque ;

#### **Nichoirs martinets**

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

#### **Nichoirs moineaux**

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

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

- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) et dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) :
  - ces dérogations ne sont induites que pour les besoins d'une isolation qui améliore les performances énergétiques ;
  - considérant qu'à terme l'ensemble des façades arrière et des toitures seront isolées, et que ces légers dépassements n'aggravent pas la situation existante, et que par ailleurs, les alignements et skyline seront restitués, ces dérogations sont acceptables ;
- Art. 126§11 Dérogation à un PPAS, article 3.5 Toiture :
  - Avec l'évolution en matière de performances énergétiques et les besoins en isolation, une largeur de lucarne conforme au PPAS (1,50m), ne peut être envisagée ;
  - Considérant que la largeur se conforme au moins au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme et est non visible depuis l'espace public, la dérogation est acceptable ;
  - D'autant plus que la lucarne, de 2,23m de large, se limite strictement aux besoins de la chambre située dans les combles, pour un aménagement qualitatif ;
  - Par ailleurs, au regard de l'évolution constructive et de l'abandon de la servitude de vue oblique, le retrait d'un mètre par rapport à l'axe mitoyen n'a plus de nécessité ;
  - Dès lors, l'implantation telle que prévue, à 50cm de l'axe mitoyen et alignée sur la baie inférieure, est envisageable et ne suscite pas d'objection ;

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

- application de l'art. 207 §1.a14 du COBAT (bien à l'inventaire) et ZICHE du PPAS :
  - l'ensemble des caractéristiques patrimoniales sont conservées ;
  - la teinte vert sauge proposée, comporte une teinte cohérente avec la typologie, et ne grève pas les qualités esthétiques et patrimoniales de la maison existante ;

**Avis FAVORABLE** unanime de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui nécessite de consulter le fonctionnaire délégué, avec octroi de dérogations au plan particulier d'affectation du sol, article 3.5 (toiture) au règlement régional d'urbanisme, articles 4 et 6.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**Séance du 26/06/2024**  
**Objet n°02**

**Dossier 16-47434-2024 - Enquête n° 139/24**

**Situation : Avenue de Messidor 184**

**Objet : changer l'affectation d'une loge de concierge (située au rez-de-chaussée) en bureau pour profession libérale**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47434-2024 introduite en date du 21/02/2024 et complétée le 19/04/2024 ;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à changer l'affectation d'une loge de concierge (située au rez-de-chaussée) en bureau pour profession libérale sur le bien sis Avenue de Messidor 184 ;

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 ;

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

21/02/2024 : dépôt de la demande ;

27/03/2024 : accusé de réception d'un dossier incomplet ;

19/04/2024 : réception des compléments ;

10/05/2024 : accusé de réception d'un dossier complet ;

13/05/2024 : demande d'avis du SIAMU ;

21/05/2024 au 04/06/2024 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

26/06/2024 : séance publique de la Commission de concertation ;

**CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES**

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 13/05/2024 ;

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

**MOTIVATION DE L'ACTE**

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

- L'immeuble est implanté en ordre fermé et en recul par rapport à l'alignement le long de l'avenue Messidor, dans le tronçon compris entre l'avenue des Ormeaux située à l'Est et l'Avenue Brugmann à l'Ouest ;
- Le bien est un immeuble de logements et il comporte, depuis la construction, une loge de concierge située au rez-de-chaussée, en partie de droite et en façade arrière. Son accès s'effectue par le hall commun accessible depuis la façade avant et par un couloir accessible depuis la façade arrière ;
- Le bien a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme n° 16-15929-1951 délivré le 21 octobre 1952 et modifiée par la demande de permis d'urbanisme n° 16-15929-1951bis délivré le 1<sup>er</sup> décembre 1953 autorisant la construction d'un immeuble à appartements comportant en situation existante de droit :
  - au sous-sol : dégagement, cage d'escalier, 2 ascenseurs, caves privatives numérotées de 1 à 27, locaux réserves, électricité, eau-gaz, charbon, chaufferie, local pour tanks à mazout ;
  - au rez-de-chaussée : hall d'entrée commun, cage d'escalier, 2 ascenseurs et 3 appartements (dont une loge de concierge à droite et en façade arrière) ;

- aux étages (du 1<sup>er</sup> étage au 10<sup>ème</sup> étage) : palier, cage d'escalier, 2 ascenseurs et 2 appartements par étage soit un total de 20 appartements aux étages ;
- belvédère (dernier étage en toiture) : palier et 2 entités mentionnées en tant que « studios » (liées chacune respectivement aux étages inférieurs) avec terrasses non accessibles en façade arrière et terrasses accessibles en façade avant ;
- l'immeuble présente un total de 23 logements en situation existante de droit (dont une loge de concierge au rez-de-chaussée à droite et en façade arrière) ;
- o Le bien a ensuite fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme n° 16-38875-2009 pour le changement des garde-corps et le renforcement de la stabilité des balcons. Ce permis a été délivré le 5 mai 2009 ;
- o La situation de fait concernée par l'aménagement de la loge de concierge et telle que renseignée sur les plans joints à la présente demande de permis d'urbanisme diffère légèrement de la situation de droit telle que reprise sur les plans du PU délivré en 1952 (accès, répartition et distribution des locaux intérieurs, surface brute totale, ...) ;

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

- o La modification de l'affectation de la loge de concierge en un bureau pour profession libérale portant le nombre total de logements dans l'immeuble de 23 à 22 unités ;

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

- o Le projet s'inscrit dans la nomenclature existante de l'immeuble et n'entrave pas l'usage des logements existants qui sont maintenus ;
- o Le projet s'inscrit dans les objectifs de développement de mixité raisonnée du quartier ;

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

- o en matière de programme :
- o le projet respecte la répartition interne de l'immeuble, le bureau pour profession libérale se développant en lieu et place d'une loge de concierge existante en situation de droit ;
- o le changement d'affectation ne porte pas préjudice à la fonction principale de l'immeuble (logement) et peut s'envisager ;
- o l'affectation proposée permet d'offrir une mixité de fonctions au sein de l'immeuble tout en garantissant, de par sa superficie réduite et sa localisation, le respect de l'intimité de l'ensemble des logements que comprend le bâtiment ;
- o les qualités d'habitabilité de la loge de concierge existante ne correspondent plus aux normes actuelles ni en terme de superficie, ni en terme de surface d'éclairement notamment. La nouvelle affectation envisagée en tant que bureau pour profession libérale semble mieux se prêter à la configuration des lieux en situation existante de fait, d'une surface brute totale annoncée de 49,39m<sup>2</sup> ;
- o la présente demande de permis d'urbanisme est sollicitée par le syndic de l'immeuble, en tant que représentant de l'ensemble des copropriétaires actuels de la conciergerie (propriétaires indivis de cette entité à hauteur de leurs quotités) ;
- o en matière d'implantation, de gabarit et d'esthétique :
- o le projet s'inscrit dans la volumétrie de l'immeuble, le gabarit n'est pas modifié ;
- o les châssis équipant les 2 bureaux situés en façade arrière sont en PVC blanc et ne suscitent pas de remarque ;
- o le bien est situé en bordure de ZICHEE. Le changement d'affectation sollicité n'a pas d'impact sur ce point ;
- o en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
- o le projet ne prévoit pas de pose d'enseignes destinées à annoncer le nouvel aménagement (bureau pour profession libérale) ;
- o en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
- o l'immeuble ne dispose pas en son sein d'emplacements de stationnement mais un ensemble de box de garages, équipés d'une voirie de desserte carrossable privée, a été conçu au droit de l'intérieur de l'îlot défini par l'avenue des Ormeaux, l'avenue de Messidor et l'avenue Brugmann lors de l'urbanisation de cet îlot triangulaire dans les années 60. Des emplacements souterrains sont également accessibles depuis les avenues de Messidor et des Ormeaux ;
- o le bien se situe en zone d'accessibilité de type B ;
- o le changement d'affectation de la loge de concierge (logement une chambre) en bureau pour profession libérale n'engendrera pas de nuisances complémentaires ni de surcharge sensible en terme de mobilité, d'accessibilité et de stationnement ;

- le futur bureau pour profession libérale sera directement accessible d'une part depuis le hall commun (accessible depuis la façade avant avenue de Messidor) et d'autre part via le couloir directement accessible depuis le chemin carrossable privé à partir de l'avenue des Ormeaux ;

**Considérant qu'au regard du motif des 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) :**

- le prescrit précise « 3° l'activité d'une profession libérale ou d'une entreprise de services intellectuels peut s'inscrire au sein d'un immeuble de logement pour autant que la superficie de plancher affecté à ces activités soit limitée pour l'ensemble à 15% de la superficie de plancher et localisée par priorité au rez-de-chaussée et au 1<sup>er</sup> étage ». Ces valeurs sont respectées dans le cadre de la présente demande (0,015 < 0,15). Le futur bureau est situé au rez-de-chaussée et ne suscite pas de remarque ;
- il y a donc lieu de se conformer exactement au prescrit et d'aménager des bureaux destinés à accueillir une profession libérale uniquement ;
- l'ancienne conciergerie, objet de la demande se situe au rez-de-chaussée, en partie droite et en façade arrière. Il existe 2 autres logements qui sont maintenus au rez-de-chaussée. La circulation est importante à cet angle d'îlot constituant un des accès vers le rond-point Churchill depuis l'avenue Brugmann. L'aménagement d'un bureau pour profession libérale semble justifié à cet emplacement ;
- les données de la Casba (UCC-11) n'étant pas à jour, l'aménagement de bureaux dans cette zone n'est pas vérifiable sur ce point spécifique actuellement ;
- le changement d'affectation envisagé, faisant passer le nombre total de logements de 23 à 22, ne suscite pas de remarque particulière ;
- le projet répond aux objectifs de la prescription 0.12 du PRAS ;

**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 et la délivrance du permis d'urbanisme.



**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**Séance du 26/06/2024**  
**Objet n°03**

**Dossier 16-47488-2024 - Enquête n°141/24**

**Situation : Rue de Huldenberg 1**

**Objet : ajouter un logement dans un immeuble en aménageant les combles, créer un ascenseur, modifier la pente de la toiture, fermer les balcons en façade arrière et non licites, aménager une terrasse au niveau des combles, construire des balcons à la place des loggias au niveau de l'angle et isoler toutes les façades et mettre en conformité les châssis et portes de garage en PVC de ton blanc**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47488-2024 introduite, en date du 27/03/2024 ;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à ajouter un logement dans un immeuble en aménageant les combles, créer un ascenseur, modifier la pente de la toiture, fermer les balcons en façade arrière et non licites, aménager une terrasse au niveau des combles, construire des balcons à la place des loggias au niveau de l'angle et isoler toutes les façades et mettre en conformité les châssis et portes de garage en PVC de ton blanc sur le bien sis Rue de Huldenberg 1 ;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°8 quartier du wolvenberg approuvé par arrêté royal en date du 28/04/1955 et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

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

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

demande 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.c – Toitures qui prescrit "Interdiction de construire des maisons couvertes de terrasses. Les toitures seront à versants ou à versants et à la Mansard combinés. Inclinaison des toitures à versants sur l'horizontale 30° maximum", en ce que la modification de la toiture, induit des terrasse et toitures plates;
  - non-respect de l'article n°l.d – matériaux extérieurs qui prescrit "Façades : pierres naturelles et briques de parement. Les pierres reconstituées seront tolérées, sauf pour les plinthes, seuils de portes et fenêtres. Les crépis sont proscrits. Toitures : tuiles rouges, brunes ou noires et ardoises naturelles à l'exclusion de tous les autres matériaux", en ce que la façade arrière est recouverte d'enduit et que la toiture est prévue en zinc de ton foncé;
- application de l'article 126§11,2 du CoBAT : demande de dérogation suivante / dérogations suivantes à un règlement d'urbanisme pour un projet situé dans un PPAS :
  - non-respect de l'article n°6 - hauteur du Titre I du RRU qui prescrit "ne pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal", en ce que la modification de la forme de la toiture, aggrave une situation de dépassement;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 27/05/2024 au 10/06/2024 inclus et l'absence de réclamation ou observation ;

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

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

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

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

27/03/2024 : dépôt de la demande;

18/04/2024 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

23/04/2024 : réception des compléments;

08/05/2024 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU ;

27/05/2024 au 10/06/2024 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

26/06/2024 : séance publique de la Commission de concertation;

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

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 08/05/2024 et émis le 30/05/2024 et joint à la demande ;

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

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est très cohérent en matière d'architecture, de gabarit et d'implantation ;
- La typologie des immeubles voisins comporte essentiellement des toitures à deux versants;
- Le quartier est bien desservi en transports en commun (arrêt de tram Wagon tout proche) et qu'il est directement desservi par le grand axe de la rue de Stalle avec accès rapide à l'autoroute ;
- Le bien, construit dans les années 1960, sur lequel porte la demande est situé à l'angle de la rue de Huldenberg et de la rue Guillaume Herinckx ;
- Le permis d'urbanisme n° 16-21929-1961 a octroyé la construction d'un immeuble d'angle de 3 logements, de 3 chambres, avec un gabarit R + 2 + combles, conformément au PPAS n°8 ;
- L'immeuble comporte des façades en briques de ton rouge et des châssis en bois de ton blanc et des loggias au niveau de l'angle avec des châssis comportant un soubassement vitré et un revêtement en teck ;
- En situation de fait, les soubassements des vitrages des loggias ont été remplacés par des panneaux pleins et les terrasses en façade arrière ont été agrandies ;
- Les deux maisons mitoyennes, comportent un seul logement et sont plus basses, leurs typologies sont conformes au PPAS n°8 ;
- L'espace extérieur, à l'angle arrière, a été, en situation de fait, entièrement imperméabilisé ;

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

- La démolition de la toiture et la reconstruction d'une toiture à mansard avec une continuité en toiture plate, un recouvrement en zinc de teinte foncée ;
- La modification structurelle du 2<sup>e</sup> étage et des combles pour intégrer deux duplex (avec un 4<sup>e</sup> logement) ;
- La fermeture de toutes les terrasses arrière existantes en situation de fait et non licites ;
- Le réaménagement spatial de tous les niveaux ;
- L'isolation de toutes les façades avec une finition en briquettes de ton rouge à l'avant et en enduit de ton blanc sur isolant en façade arrière ;
- La suppression des loggias à l'angle, au profit de balcons ;
- La pose de nouvelles menuiseries (châssis, portes de garage et corniche) en PVC de ton blanc ;
- La construction d'un ascenseur ;
- La restitution de la zone en pleine terre au niveau du jardin ;

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

- Le programme prévoit l'ajout d'un 4<sup>e</sup> logement au sein d'un immeuble de 3 logements, via l'aménagement des combles, modification de la toiture et création de 2 duplex ;

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

- Le projet d'extension, du volume bâti, se base sur une situation de fait, non licite, au niveau des terrasses arrière qui ont été agrandies au cours du temps ;

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

- en matière de programme :

- les 2 logements maintenus ainsi que les 2 nouveaux logements créés en duplex, répondent aux articles du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, tant au niveau de surfaces, des hauteurs sous plafond que des surfaces nettes éclairantes ;
- cependant, la création d'un logement supplémentaire, via la modification du logement du 2<sup>e</sup> étage et l'aménagement des combles, induit une modification de la toiture, dérogoire à plusieurs des articles du PPAS n°8, ainsi qu'à l'article 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme ;
- l'un des duplex comporte 2 chambres, dont la surface est égale au minimum requis, aucun extérieur et un living sous combles de 28m<sup>2</sup>, également parfaitement égal au minimum prévus par le Règlement Régional d'Urbanisme ;
- l'autre duplex comporte 3 chambres, deux terrasses mais dont les surfaces des locaux habitables sont à peine supérieures à l'article 3 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;
- le projet prévoit, la construction d'un ascenseur de petite dimension et qui ne propose pas suffisamment d'espace afin de répondre aux dispositions du Règlement Régional d'Urbanisme concernant les personnes à mobilité réduite ;
- la suppression des loggias, au niveau de l'angle, en façade avant, est préjudiciable pour la typologie du bâtiment, mais permet l'aménagement d'espaces extérieurs et l'animation de la façade pourrait être restitué avec un jeu de matériaux ;
- Le matériau proposé pour les menuiseries, à savoir le PVC, est peu pérenne d'un point de vue écologique et ne peut être accepté, il y a lieu de maintenir le bois de ton blanc ou proposer de l'aluminium de même teinte ;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - la modification du gabarit, induit des dérogations au Règlement Régional d'Urbanisme et au PPAS ;
  - bien qu'il soit autorisé par le PPAS un gabarit de R+2+Toiture ainsi qu'un étage compris dans le mansard, la rehausse induite impact fortement l'alignement des bâtisses ;
  - l'isolation de la façade arrière, n'induit aucune dérogation par rapport à la profondeur;
  - la création de deux logements en duplex sur les même plateaux, induit, au niveau de l'angle, des vues réduisant drastiquement l'intimité, et principalement au niveau des combles où la nouvelle terrasse arrière, de l'un des duplex, donne directement vue sur le séjour de l'autre duplex ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - la restitution de la pleine terre au niveau du jardin, à l'angle arrière, est souhaitable ;
- en matière d'environnement et de récupération des eaux pluviales :
  - Considérant que des colonies de moineaux sont présentes dans le quartier et que cette espèce est protégée et en diminution drastique sur la Région et considérant la législation (*Ordonnance relative à la conservation de la nature du 1<sup>er</sup> mars 2012. Art. 67. § 1er.*) protège toutes les espèces européennes d'oiseaux, si des sujets nidifient sur place, **il est interdit de porter atteinte aux nids entre la mi-avril et la mi-août** ;
  - Il serait favorable à la biodiversité de placer des nichoirs sur le bâti, au minimum 10 loges;
    - Nichoirs moineaux :**
      - *Meilleure orientation est, sud-est voire nord-est, sud si à l'ombre (par exemple sous une structure afin d'éviter une surchauffe du nid)*
      - *au moins à 2m de hauteur (entre 3 et 8 m est l'idéal)*
      - *L'espèce est grégaire et peut nicher en colonies. On installera donc de préférence des nichoirs multiples.*
      - *Les nichoirs peuvent être intégrés dans un mur, une toiture, ou apposés/accrochés.*
- Service de l'environnement : mvigoni@uccl.brussels;
- La demande ne propose aucun système de récupération des eaux pluviales, suites aux modifications et il y a lieu de proposer au moins une citerne de récupération des eaux pluviales au sous-sol et suivant les modalités du Règlement Communal en matière de gestion des eaux pluviales, y compris la récupération pour les besoins ménagers ;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - les 3 garages existants sont conservés cependant, aucun n'aménagement, d'espace de stockage de vélos, n'est prévu afin de compenser le manque d'un garage pour le 4<sup>e</sup> logement ;
  - bien que ce quartier soit desservi via quelques lignes de transports en commun, la surcharge au niveau du parking, induit un réel besoin de proposer un local de stockage des vélos disponible et en surface suffisante pour les 4 logements ;

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

- application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) :
  - une surface supplémentaire de logements est ajoutée à l'immeuble ;
  - cependant, l'appartement du 2e étage est scindé afin de créer deux duplex, sur le 2e étage et les combles rehaussées ;
  - cette division du logement existant, bien qu'au profit de deux nouveaux logements, améliore peu l'habitabilité actuelle, en proposant des espaces habitables d'une surface correspondante ou à peine supérieure à l'article 3 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;
  - cependant, considérant que l'ensemble des logements ne comportent aucune dérogation par rapport au Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, l'aménagement tel que proposé est acceptable ;
- 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.c – Toitures :
    - la modification de la toiture induit une forme mixte de mansard et toiture plate, et ce afin d'aménager les combles en logements ;
    - outre la dérogation à la hauteur, la forme est peu généralisée dans le quartier ;
    - cette dérogation est accentuée par le matériau dérogatoire utilisé, à savoir un recouvrement en zinc de teinte foncée ;
    - il y a lieu d'au moins tirer profit de l'aménagement d'une toiture plate, en proposant une végétalisation de type extensive au niveau de la toiture ;
  - non-respect de l'article n°l.d – matériaux extérieurs :
    - le recouvrement en zinc de teinte foncée, augmente d'une part l'effet dérogatoire de la toiture et d'autre part s'intègre peu dans le contexte bâti environnant qui pour la grande majorité des habitations, est dans le respect du PPAS n°8 ;
    - il y a lieu de proposer une teinte naturelle, afin d'alléger l'impact de la toiture et par ailleurs limiter l'impact du réchauffement ;
- application de l'article 126§11,2 du CoBAT : demande de dérogation à l'article n°6 – hauteur :
  - bien que le niveau du faite soit maintenu, le redressement des pans de la toiture pour créer un mansard, aggrave la situation préexistante de dépassement et impacte fortement visuellement ;

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

- renoncer au PVC au niveau des menuiseries et proposer soit du bois, soit de l'aluminium et de ton blanc ;
- proposer un aménagement paysager au niveau de la zone de recul ;
- végétaliser la toiture plate (de type extensif) ;
- prévoir une teinte naturelle au niveau du zinc de la toiture ;
- positionner une citerne de récupération des eaux pluviales, au niveau du sous-sol ;
- animer la façade en variant les matériaux et proposer un revêtement en pierres blanches au niveau de l'angle coupé ;
- conserver les ressauts existants de la façade avant, suite à l'isolation ;

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 teintes, matériaux, citerne d'eaux de pluie ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les teintes doivent être plus claires et les matériaux davantage pérennes et en ce que la demande doit répondre au RCU concernant la gestion des eaux pluviales ;
- de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que les teintes et matériaux doivent être modifiés ;

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

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

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

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

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

**Avis FAVORABLE** unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au plan particulier d'affectation du sol, article I.c et au règlement régional d'urbanisme, article 6 et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 126/1 ou 191 du CoBAT.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**Séance du 26/06/2024**  
**Objet n°04**

**Dossier 16-47527-2024 - Enquête n°133/24**

**Situation : Chaussée de Drogenbos 156**

**Objet : Placer un bâtiment temporaire composé de différentes unités modulaires (container)**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47527-2024 introduite, en date du 14/03/2024 ;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à placer un bâtiment temporaire composé de différentes unités modulaires (container) sur le bien sis Chaussée de Drogenbos 156 ;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en espaces structurants, points de variation de mixité, zones vertes, zones d'équipement d'intérêt collectif ou de service public, zones d'habitation;

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

Vu que la demande telle qu'introduite est soumise à évaluation des incidences sous forme :

- d'un rapport d'incidences, les actes et travaux projetés ressortant de la rubrique 24 de l'annexe B du CoBAT,

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

**motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :**

- application de la prescription générale n°0.6 du plan régional d'affectation du sol, en matière d'actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'ilot ;

**motifs inhérents au caractère mixte de la demande (permis d'urbanisme/permis d'environnement) ou à l'évaluation préalable des incidences qu'elle engendre :**

- demande soumise à rapport d'incidences :
  - article 175/15 du CoBAT - Annexe B - rubrique n°24 - Equipements d'intérêt collectif ou de service public dont la superficie de plancher dépasse 1.000 m<sup>2</sup>, exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur, ou dont les installations couvertes et à l'air libre occupent plus de 5.000 m<sup>2</sup> de superficie au sol ;
  - article 175/20 du CoBAT : Rapport d'Incidences – MPP – Enquête de 30 jours ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/05/2024 au 08/06/2024 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

Suppléments de délais : /

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

14/03/2024 : dépôt de la demande;

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

17/04/2024 : réception des compléments;

22/04/2024 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU, des instances externes et internes à consulter dans le cadre de la procédure :

- Bruxelles-Environnement ;
- AccessAndGo ;

22/04/2024 : réception dossier région à Uccle ;

15/05/2024 : demande des instances internes à consulter dans le cadre de la procédure :

- Service Communal de l'Environnement ;
- Service Technique de la Voirie ;

10/05/2024 au 08/06/2024 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

26/06/2024 : séance publique de la Commission de concertation;

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

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

- l'avis du Service Technique de la Voirie sollicité en date du 15/05/2024 et n'a pas émis de condition ;
- l'avis du Service de l'Environnement sollicité en date du 15/05/2024 et émis le 07/06/2024 :  
*"Le caractère temporaire du projet fait que le service environnement n'a pas de remarque à émettre ; Toutefois, si celui-ci ne l'était pas alors la gestion des eaux serait à revoir"*

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

- l'avis d'AccessAndGo sollicité en date du 22/04/2024 et émis le 21/06/2024 ;
- l'avis de Bruxelles-Environnement sollicité en date du 22/04/2024 et est intégré dans la motivation dans l'avis de la Commission de Concertation .

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 28/04/2024 et émis le 07/05/2024 ;

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

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

- Considérant que la crèche Floréal est actuellement située à l'Avenue de Floréal 14, 1180 Uccle ; que la crèche fait partie de Scholengroep Brussel ; que les conteneurs seront installés sur le site de l'école primaire Magnolia, Chaussée de Drogenbos 156 à Uccle (objet de la présente demande) ;
- Considérant que le terrain appartient à GO ! (Community Education) et que le Scholengroep Brussel fait partie de cette organisation éducative ;
- Que sur ce site de Floréal, des travaux auront lieu pour réaliser une extension de la capacité de la crèche ; que les travaux projetés comprennent la démolition de la crèche actuelle et la construction d'un nouveau bâtiment ;
- Que la demande de permis d'urbanisme pour ces travaux a été introduite simultanément et est également en cours d'instruction ;
- Qu'en raison de ces travaux, la crèche ne peut pas continuer à fonctionner à son emplacement actuel dans l'avenue de Floréal et qu'une solution temporaire doit être trouvée pour l'accueil des enfants ;
- Considérant que des conteneurs temporaires doivent être placés sur un autre site pour accueillir temporairement les enfants de la crèche Floréal (Avenue de Floréal 14, 1180 Uccle).
- Considérant que le Scholengroep Brussel a trouvé un emplacement adéquat sur un terrain appartenant à l'une de ses autres écoles à Uccle (Magnolia Primary School, chaussée de Drogenbos 156, 1180 Uccle) ;
- Considérant que le terrain de l'école Magnolia abrite une école primaire et une école maternelle ;
- Considérant que le terrain a une superficie de 8779,59 m<sup>2</sup> ;
- Que le bâtiment A correspond à la crèche sur le site de Magnolia ; que la crèche a une capacité d'accueil de 45 places d'enfants et emploie 13 personnes ;
- Que les bâtiments B et C concernent l'école primaire Magnolia ; que la capacité de l'école primaire est de 200 élèves et que le personnel de l'école se compose de 28 personnes ;
- Considérant dès lors que la capacité totale actuelle du site est donc de 286 personnes (enfants et personnel) ;
- Considérant que les bâtiments de l'école primaire des Magnolia implantée sur le site ne comprennent que des volumes de plain-pied, sans étage et que le site dispose de nombreux espaces verts ; que le site est entouré de grandes haies d'environ 3 mètres de hauteur, ce qui empêche les vues sur l'intérieur du site depuis l'extérieur ;
- Considérant que l'entrée principale de l'école primaire est située du côté de la Chaussée de Drogenbos ;
- Considérant que l'entrée secondaire, située au bout de la rue Molensteen, est prévue pour l'entrée de la crèche temporaire ;
- Que le site est proche de plusieurs axes régionaux et de la gare de Calevoet ;
- Que le quartier est principalement résidentiel ; que les gabarits du côté de la Chaussée de Drogenbos présentent 2 à 3 étages sur rez-de-chaussée tandis que du côté de la rue Molensteen, il s'agit de maisons de 2 étages avec toitures en pente ;

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

- placer un bâtiment temporaire composé de 20 containers afin d'accueillir les enfants de la crèche Floreal durant la phase des travaux projetés (16-47528-2024) ;

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

- Considérant que le projet consiste en la construction d'un bâtiment provisoire de plain-pied sur le site de l'école primaire Magnolia pour accueillir les enfants et le personnel de la crèche Floréal pendant la durée des travaux à l'avenue de Floréal ;
- Considérant que le bâtiment se composera d'unités préfabriquées qui, ensemble, formeront une seule unité ; que la surface du bâtiment a été déterminée en fonction des normes imposées par VIPA et Kind en Gezin pour la prise en charge des enfants ;
- Considérant que le bâtiment comprendra 2 groupes de vie pour les enfants et les fonctions de soutien nécessaires (bureau, cuisine, parking pour les poussettes, toilettes, sanitaires et salle pour le personnel) ;
- Que le bâtiment sera également relié aux impétrants existants (électricité, eau, internet) ; qu'aucun travaux d'infrastructure ne seront nécessaires sur le domaine public pour réaliser ce projet ;
- Considérant que la capacité d'accueil de la crèche temporaire sera de 32 places ; qu'ainsi, la capacité du site passera donc (temporairement) de 286 à 318 personnes ;
- Qu'une attention maximale sera accordée à la végétalisation et à la déminéralisation du site, ainsi qu'à sa visibilité depuis le domaine public ;

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

- en termes d'affectation:
  - Le projet implante une crèche temporaire sur le site d'une école existante, ce qui est tout à fait compatible avec la zone d'équipement d'intérêt collectif et de service public qui régit cette parcelle ;
- en termes d'implantation et de volumétrie:
  - Les unités temporaires seront installées au rez-de-chaussée uniquement ; que le volume est une conséquence de la forme et de la surface disponibles sur le terrain ;
  - Considérant que le volume créé est suffisamment éloigné des limites du terrain ;
  - Que l'entrée de la crèche se fera face au chemin d'accès existant ;
  - Que les espaces de vie des enfants seront orientés vers l'aire de jeux disponible au sein du site ;
  - Considérant que le bâtiment temporaire est de plain-pied et que le site est entouré de hautes haies, aucune vue ne sera possible depuis les parcelles voisines ou depuis l'espace public ;
  - Considérant que la crèche sera ouverte de 7h30 à 18h30 ; que ces horaires ne sont pas susceptibles d'engendrer des nuisances de bruit disproportionnées pour le quartier ;
- en termes de langage architectural :
  - Les unités temporaires sont constituées d'éléments de conteneurs standard ;
  - Que les éléments muraux extérieurs sont constitués d'une feuille de polyester renforcée de fibres de verre à faible entretien, avec un revêtement à deux composants ;
  - Que les murs extérieurs sont des panneaux sandwichs colorés en ivoire clair (RAL 1015) ;
  - Que les fenêtres en aluminium sont de couleur rouge et noire (RAL 3020/7020) ;
  - Que l'avant-toit est de couleur rouge (RAL 3020) ;
  - Considérant la nature temporaire de ces installations et l'intégration dans un site scolaire en activité, ces aspects esthétiques sont acceptables ;
- en termes de techniques spéciales :
  - Le rafraîchissement et le chauffage seront assurés par des pompes à chaleur installées contre le mur ou le plafond ;
  - Que l'apport d'air se fera au moyen de grilles d'aération dans les cadres des fenêtres extérieures ;
  - Que dans les toilettes, des ventilateurs mécaniques, appelés "ventilateurs tubulaires", seront installés et activés par le détecteur de mouvement de l'antichambre ;
  - Que les salles de douches équipées de ventilateurs mécaniques muraux sont alimentées par une ventilation naturelle via des bouches d'aération situées dans le mur extérieur ;
  - Que les murs des unités sont isolés avec de la laine minérale ; que le toit sera équipé d'une isolation en EPS ;
  - Considérant que les châssis extérieurs sont coulissants ou oscillo-battants et sont constitués de profilés en aluminium émaillé avec interruption du pont thermique ; que la partie coulissante ou oscillo-battante est équipée d'une quincaillerie acoustique ; que des grilles d'aération horizontales ou verticales sont prévues ;
  - Considérant que les fenêtres sont équipées d'un système d'occultation par moustiquaire, actionnable par sangle et par enrouleur ; que tous les vitrages sont des verres isolants standards ;
- en termes d'accès :



- L'entrée principale du site se situe Chaussée de Drogenbos ;
- Considérant qu'il existe actuellement une deuxième entrée sur la parcelle, du côté de la rue Molensteen ; que cette entrée n'est pas fréquemment utilisée ;
- Considérant que les containers sont implantés du côté de la rue Molensteen et qu'il est donc pertinent de prévoir l'entrée pour la crèche via cette entrée secondaire ;
- Que cette entrée présente l'avantage de limiter les risques liés à la circulation au moment de l'arrivée des enfants en bas âge à la crèche, tout en limitant les interactions avec les élèves de maternelle et de primaire sans modifier leurs habitudes ;
- Considérant que le Scholengroep Brussel souhaite également investir dans l'automatisation du portail ; que de cette manière, il y aura un contrôle d'accès du côté de la rue Molensteen ; que cela permettra également d'aller chercher ou de déposer les enfants tout au long de la journée, ce qui permettra de mieux répartir les heures de pointe du matin et du soir ;
- en termes de mobilité :
  - Le rapport d'incidences montre un problème de trafic de transit du côté de la Chaussée de Drogenbos; que l'heure de pointe du matin est particulièrement chargée ; que le soir, le ramassage des enfants est plus étalé et la pression de la mobilité est plus limitée ;
  - Considérant que des travaux sont également en cours sur la voie de tramway sur la chaussée de Drogenbos, ce qui rend l'utilisation des transports publics plus difficile pour les parents et les enfants;
  - Considérant qu'il existe 12 places de parking sur le site ; que ces places sont destinées au personnel ; Que le nombre de places de parking sur le site restera inchangé ;
  - Considérant que les parents de la crèche temporaire seront encouragés à effectuer leurs déplacements à pied ou à vélo ;
  - Considérant qu'à ce propos, le site dispose actuellement d'un parking pour 7 vélos et 5 vélos pour enfants ;
  - Considérant dès lors que le maître d'ouvrage installera des supports pour vélos à l'entrée de la rue Molensteen, de manière à disposer d'une capacité supplémentaire de stationnement pour vélos (sur le site même) ;
  - Considérant que l'objectif est qu'après la disparition des conteneurs, le côté de la rue Molensteen puisse être utilisé pour la circulation douce (piétons et cyclistes) ;
- en termes d'aménagement des abords :
  - L'implantation de la crèche temporaire n'entraîne aucune modification par rapport à la situation existante ; que les containers s'implantent sur une pelouse, sans abattage d'aucune sorte ;
  - Considérant que le site sera restitué intégralement après démontage des containers, à la fin de la validité du permis temporaire ;
- en termes d'énergie :
  - La durée d'utilisation des unités temporaires étant limitée à 2 ans maximum, la réglementation relative à la PEB ne s'applique pas au projet ;
- en termes d'accessibilité PMR :
  - L'avis d'AccessAndGo du 21/06/2024 souligne qu'il y a lieu de placer une rampe pour compenser la hauteur de la marche au niveau de la porte d'accès principal ; qu'il y a lieu d'en tenir compte et de modifier les plans en conséquence ;
- en termes de sécurité incendie:
  - L'avis du SIAMU du 07/05/2024 est favorable sous réserve du respect des 4 conditions émises et qu'il y a lieu d'en tenir compte ;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête :
  - application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) :
    - Qu'à ce titre, la demande de permis d'urbanisme a été soumis aux mesures particulières de publicité ;
    - Qu'à ce titre, le projet se doit d'améliorer les qualités végétales, minérales, esthétiques et paysagères des intérieurs d'îlots et y favoriser la création de pleine terre ;
    - Considérant que le projet d'implantation de containers à usage de la crèche pendant la phase des travaux à l'avenue de Floréal est un projet temporaire ;

- Qu'une fois les travaux terminés à l'avenue de Floréal, l'ensemble du complexe de containers sera démonté et que le terrain accueillant l'infrastructure temporaire sera remis en pristin état ;
- Considérant que l'implantation de ces containers n'est pas de nature à impacter le site de manière permanente puisqu'il s'agit d'installations légères sur plots, aisées à démonter ;
- Qu'à cet égard, l'intérieur d'îlot n'est pas mis à mal de façon pérenne et retrouvera toutes ses qualités au bout de 2 ans ;

- Art. 175/15 - Projet soumis à RI au vu de l'Annexe B - Rapport d'incidences 24) Equipements d'intérêt collectif ou de service public dont la superficie de plancher dépasse 1.000 m<sup>2</sup>, exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur, ou dont les installations couvertes et à l'air libre occupent plus de 5.000 m<sup>2</sup> de superficie au sol :

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

Considérant, de ce qui précède, que le projet propose un aménagement temporaire adéquat pour l'accueil des enfants de la crèche Floréal pour une durée courte ;

Que l'implantation de ces containers de plain-pied n'est pas de nature à engendrer des nuisances pour le voisinage et rencontre la notion de bon aménagement des lieux ;

**Considérant que la mise en œuvre du permis doit être soumise aux conditions suivantes :**

- Se conformer à l'avis SIAMU ;
- Se conformer à l'avis d'AccessAndGo en plaçant une rampe d'accès à la porte principale ;

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 26/06/2024**  
**Objet n°05**

**Dossier 16-47357-2023 - Enquête n°137/24**

**Situation : Rue des Trois Rois 137**

**Objet : construire deux maisons unifamiliales et abattre 1 arbre**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47357-2023 introduite, en date du 20/12/2023,

Vu que la demande telle qu'introduite vise à construire deux maisons unifamiliales et abattre 1 arbre sur le bien sis Rue des Trois Rois 137;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n° 13 QUARTIER MOLENSTEER approuvé par arrêté royal en date du 31/01/1959 et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

Considérant que la demande se situe sur les lots n°1 et 2 du permis de lotir (PL) n° 149 délivré le 29/12/1967 et déroge à ce permis de lotir ;

Considérant que les parcelles sont implantées au niveau de deux Communes, Drogenbos et Uccle ;

Vu que les accès se font via Uccle ;

Considérant dès lors que la présente demande doit être introduite dans les deux Communes et la sollicitation doit se faire en fonction des réglementations des deux Communes ;

**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°2.d – zone de recul qui prescrit "zone de recul minimum : 5 mètres, maximum : 10 mètres", en ce que la zone de recul est d'environ 4,70m;
- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogations suivantes au permis de lotir :
  - non-respect de l'article n°3 – profondeur qui prescrit "minimum 9m et maximum 12m", en ce que en ce que la profondeur, avec l'escalier et la terrasse est supérieure à 12m;
  - non-respect de l'aticle n°4 – matériaux qui prescrit "matériaux autorisés : brique, pierre bleue et blanche (naturelle ou reconstituée) et les grès", en ce que en ce qu'il est prévu en partie un bardage en aluminium anthracite et des seuils en aluminium ;
  - non-respect de l'article n°6 – zone de recul qui prescrit "5m", en ce que la profondeur de la zone de recul est d'environ 4,70m;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée au sein de la Commune d'Uccle, du 21/05/2024 au 04/06/2024 inclus et l'absence de réclamation ou observation ;

Considérant que la demande de permis d'urbanisme n'a pas nécessité de mesures particulières de publicité pour les actes et travaux situés sur le territoire de Drogenbos ;

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

20/12/2023 : dépôt de la demande;

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

17/04/2024 : réception des compléments;

10/05/2024 : accusé de réception d'un dossier complet ;

21/05/2024 au 04/06/2024 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

26/06/2024 : séance publique de la Commission de concertation;

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

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

- l'avis du Service Vert sollicité en date du 10/05/2024 et sera rendu en cours de procédure;
- l'avis du Service Technique de la Voirie sollicité en date du 10/05/2024 et sera rendu en cours de procédure ;
- l'avis du Service de l'Environnement sollicité en date du 10/05/2024 et émis le 14/05/2024 :

**Considérant :**

- qu'il est prévu 2 citernes d'eau de pluies de 10.000 litres dont le trop plein est renvoyé à l'égout ;
- que des colonies de moineaux et martinets sont présentes dans le quartier et que ces espèces sont protégées et en diminution drastique sur la Région ;

**Avis favorable à condition de :**

- Gérer les eaux de pluies sur la parcelle sans aucun rejet à l'égout (cfr. RCU Eaux) et ce via des systèmes d'infiltrations en surface ;
- Assurer l'utilisation des eaux de pluies récoltées dans les WC des maisons, dans les buanderies et pour l'arrosage ;

**Et, pour information, il serait favorable à la biodiversité de :**

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

#### **Nichoirs martinets**

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

#### **Nichoirs moineaux**

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

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

- l'avis de Vivaqua sollicité en date du 10/05/2024 et sera rendu en cours de procédure ;

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

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est composé de groupements de constructions implantés en ordre ouvert ou semi-ouvert, dans des gabarits variant entre le R+1 à R+3;
- Le bâti y est essentiellement résidentiel avec des typologies de maisons unifamiliales et de petits immeubles à appartements;
- La parcelle est située à cheval sur la Commune d'Uccle et la Commune de Drogenbos et a fait l'objet d'un permis de lotir pour la division en 3 parcelles ;
- La maison voisine, située sur Drogenbos, au n°109 et faisant partie du même permis de lotir a été bâtie dans les années 1980 – 1990 ;

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

- La construction de deux maisons unifamiliales, de gabarit R + 2 + toiture à versants, en briques de ton rouge et revêtement ponctuel en bardage aluminium de teinte anthracite, toiture en pente en tuiles de ton rouge, et châssis et seuils en aluminium de ton anthracite ;

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

- Au niveau de la Commune d'Uccle, les prescriptions entre le permis de lotir et le PPAS, comportent des contradictions, en ce qui concerne le périmètre constructible, les hauteurs, la profondeur ;
- En effet, le PPAS n° 13, site les parcelles en zone de cours et jardins, non constructible ;
- Considérant que le permis de lotir est postérieur au PPAS, son prescrit concernant les droits constructifs, prime sur le PPAS ;

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

- en matière de programme :
  - les deux maisons unifamiliales répondent aux dispositions autant du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme que du Titre II ;
  - le rez-de-chaussée comporte le garage et une salle-à-manger donnant directement sur la terrasse du jardin ;
  - le 1<sup>er</sup> étage comporte les espaces de séjour, avec un accès à un balcon et un escalier menant au jardin ;
  - le 2<sup>e</sup> étage comprends 3 chambres et 2 salles-de-bains ;
  - les combles servent d'espace polyvalent ;
- en matière de traitement des façades :
  - les matériaux principaux autant que les teintes se conforment aux prescrits tant du PPAS que du permis de lotir, hormis pour le bardage ponctuel en aluminium de teinte gris anthracite ;
  - il est à noter que les matériaux et teinte de façade, brique de ton rouge, reprennent le matériau et teinte du n°109 ;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - le profil de construction et le gabarit sont alignés au n°109 situé sur Drogenbos ;
  - la maison de droite est en mitoyenneté et la maison de gauche est de type 3 façades dont le pignon est animé par un oriel de coin et des bais donnant sur un espace de jardin latéral de 8m jusqu'à la limite mitoyenne;
  - au regard des reculs importants l'animation du pignon est souhaitable ;
  - l'article n° 2.h du PPAS prévoit que la parcelle ne peut être bâtie que sur 1/3 de la surface ;
  - considérant que seule la zone de recul figure au plan au niveau cette parcelle, l'emprise des bâtiments ne constitue pas une dérogation puisqu'il ne s'agit pas d'une zone constructible pour le PPAS ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - il est prévu, au niveau du jardin, des terrasses, d'une profondeur de 2,30m et le solde du jardin à une profondeur de 5,70m ;
  - un arbre est abattu et 3 nouveaux arbres seront replantés ;
  - la maison d'about, comporte en plus de cette surface, toute la partie latérale ;
  - en ce qui concerne la zone de recul, celle-ci ne correspond pas aux volontés du Règlement Régional d'Urbanisme de comporter des aménagements paysagers ;
  - il y a lieu de revoir l'aménagement en dehors des accès carrossables et piétonnier afin de proposer des parterres plantés et végétalisés, tout en proposant des murets à l'alignement, conformément aux prescriptions du PPAS concernant les clôtures à l'alignement ;
  - les citernes de récupération des eaux pluviales, ne peuvent également pas être situées au niveau de la zone de recul, considérant qu'il s'agit de constructions ;
  - afin de ne pas augmenter l'imperméabilité de la parcelle, il y a lieu de les situer sous la terrasse au niveau du jardin ou sous les bâtiments ;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - la zone de recul ne peut en aucun cas comporter des emplacements de parking extérieurs ;
  - il ne peut être comptabilisé uniquement les emplacements au sein du volume construit, à savoir, 1 garage par habitation ;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
  - chacune des habitations comporte une de récupération des eaux pluviales d'une capacité de 10m<sup>3</sup>, dont le trop plein est rejeté à l'égout du côté Ucclois ;
  - cette installation ne répond pas aux dispositions du RCU en matière de gestion des eaux pluviales ;
  - il est à noter qu'autant au niveau de la commune de Drogenbos que la Commune d'Uccle, le rejet des eaux pluviales au sein de l'égouttage public , n'est plus possible et il y a lieu de proposer de l'infiltration dans la mesure du possible, via des wadi, par exemple ;

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

- Art. 126§11 Dérogation à un permis de lotir :
  - Article n°3 – profondeur (12m max) :
    - La profondeur est de 12,68m pour la maison d'about et de 14,18m pour la maison mitoyenne ;
    - Ces dérogations sont induites par l'aménagement de terrasses ;

- Considérant la possibilité d'aménagement de terrasses au niveau du jardin, et directement accessible depuis un espace de séjour, la construction de terrasses supplémentaires à l'étage, ne constitue pas une nécessité ;
- Il en va de même pour les escaliers, considérant qu'un escalier relie déjà le rez-de-chaussée et le 1<sup>er</sup> étage, et les espaces de séjour répartis sur deux niveaux ;
- Il y a lieu de renoncer aux terrasses et escaliers et uniquement aménager les terrasses au niveau du jardin, dont la profondeur proposée est confortable pour son usage ;
- Article n°4 – matériaux :
  - Le bardage en aluminium de ton anthracite est situé principalement au niveau du soubassement, et identique aux menuiseries proposées ;
  - Bien que le matériau de bardage puisse être acceptable en raison de sa nature pérenne, une teinte foncée, alourdi davantage l'ensemble des 3 habitations, couvertes de briques de ton rouge ;
  - Considérant qu'il y a lieu de conserver une unité au niveau des menuiseries, il y a lieu de proposer une teinte, de bardage et de menuiseries (châssis, portes de garages et seuils), plus contrastée et claire par rapport à la teinte de la brique ;
- Article n°6 – zone de recul :
  - l'alignement des deux nouvelles bâtisses, suit l'habitation déjà construite, sans tenir compte de la courbe de la voirie ;
  - cependant, considérant la légère dérogation d'une trentaine de centimètre uniquement au niveau de la partie gauche de la maison d'about et afin de conserver un alignement cohérent au sein du groupe de bâtisses du même permis de lotir, cette dérogation est acceptable ;
- Art. 126§11 Dérogation à un PPAS :
  - Article n° 2.d – zone de recul :
    - Considérant qu'au niveau du PPAS, seule la zone de recul est reprise au plan, la parcelle n'étant située que partiellement dans ce PPAS ;
    - Le solde de la zone est une zone de jardin non constructible ;
    - De ce fait, seule cette dérogation doit être sollicitée ;
    - Cependant, bien qu'inférieure au 5m prévus par le PPAS, celle-ci s'aligne au recul du n°109, ce qui est cohérent par rapport aux groupements des maisons ;

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

- Revoir l'aménagement des zones de reculs, afin d'augmenter les zones perméables, végétalisées et comportant un aménagement paysager qualitatif ;
- Déplacer les citernes de récupération des eaux pluviales sous une zone imperméabilisée, soit sous les terrasses, soit sous les bâtiments à construire ;
- Proposer des menuiseries et un bardage en aluminium d'une teinte plus contrastée et claire ;
- Prendre contact avec le Facilitateur Eau afin de répondre autant au Règlement communal en matière de gestion des eaux pluviales, qu'à la réglementation en vigueur à Drogenbos ;
- Fournir un plan paysager en fonction des options retenues par rapport à la discussion avec le facilitateur eau ;

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 s'agit de teinte, d'aménagements paysager et de répondre à des normes environnementales ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le projet doit répondre aux normes environnementales
- de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que ....;

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 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 26/06/2024**  
**Objet n°06**

**Dossier 16-47528-2024 - Enquête n°134/24**

**Situation : Avenue de Floréal 14**

**Objet : démolir la crèche actuelle et l'érection d'un nouveau bâtiment pour la crèche Floréal, rendre plus profond l'actuelle zone d'entrée afin d'y créer une zone verdurisée à l'avant en tant qu'accès et zone d'attente pour le site ainsi que l'installation d'un pavillon pour vélos et rangement de déchets**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47528-2024 introduite, en date du 14/03/2024 ;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à Démolir la crèche actuelle et l'érection d'un nouveau bâtiment pour la crèche Floréal, rendre plus profond l'actuelle zone d'entrée afin d'y créer une zone verdurisée à l'avant en tant qu'accès et zone d'attente pour le site ainsi que l'installation d'un pavillon pour vélos et rangement de déchets sur le bien sis Avenue de Floréal 14 ;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zones d'équipement d'intérêt collectif ou de service public, zones d'habitation;

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

Vu que la demande telle qu'introduite est soumise à évaluation des incidences sous forme :

- d'un rapport d'incidences, les actes et travaux projetés ressortant de la rubrique 24 de l'annexe B du CoBAT,

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

- application de la prescription générale n°0.6 du plan régional d'affectation du sol, en matière d'actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'îlot ;

motifs inhérents au caractère mixte de la demande (permis d'urbanisme/permis d'environnement) ou à l'évaluation préalable des incidences qu'elle engendre :

- demande soumise à rapport d'incidences :
  - article 175/15 du CoBAT - Annexe B - rubrique n°24 - Equipements d'intérêt collectif ou de service public dont la superficie de plancher dépasse 1.000 m<sup>2</sup>, exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur, ou dont les installations couvertes et à l'air libre occupent plus de 5.000 m<sup>2</sup> de superficie au sol ;
  - article 175/20 du CoBAT : Rapport d'Incidences – MPP – Enquête de 30 jours ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/05/2024 au 08/06/2024 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé ;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *Augmentation du nombre d'enfants → impact sur la mobilité au sein du quartier et sur le stationnement or pas de solution proposée (prévoir un kiss and ride à l'entrée du site) ;*
- *Non-respect du caractère verdoyant de l'intérieur d'îlot ;*
- *Pas acceptable d'abattre des arbres ;*
- *Est-ce nécessaire de monter la construction d'un niveau ?*
- *Projet disproportionné avec des vues plongeantes dans les jardins et les séjours voisins ;*
- *Nuisances de bruit liées à l'école et à la crèche décuplées par le projet ;*
- *Bâtiment assez récent, transformation inutile, gabarit excessif ;*
- *La démolition du bâtiment existant n'est pas justifiée ;*
- *Atteinte à l'équilibre et l'harmonie urbanistique en intérieur d'îlot avec dégradation esthétique de l'Avenue de Floréal ;*
- *Projet non respectueux du cadre de vie et injustifié ;*
- *L'extension en hauteur gêne la vue vers les plantations présentes en intérieur d'îlot depuis l'arrière des maisons situées chaussée d'Alseberg ;*
- *Demande de placer cette extension sur la partie la plus éloignée des maisons côté Floréal ;*



- Augmentation de la pollution ;
- Revoir le projet, tenir les riverains au courant de l'évolution et en langue française ;
- Bâti déjà dense, ne pas augmenter les gabarits ;
- 5ème chantier dans le quartier depuis 1 an ;
- Quid des études de sol liées à la nappe phréatique haute ?
- Conformité par rapport à l'implantation et aux gabarits ? Ne faut-il pas réduire la profondeur et la hauteur du bâtiment ? Implantation d'une partie du bâtiment à moins d'1m90 de la limite mitoyenne, n'est-ce pas à corriger ?
- L'implantation semble modifier la topographie existante en entamant les talus en limites Sud et Est. Quid de la stabilité des terrains voisins ? Ne faudrait-il pas reculer hors du talus ?
- Proposer un réel projet paysager reprenant les nouvelles plantations ;
- Quid du nouveau mur en limite de propriété ? Nature ? Matériaux ? Qui va le construire ? N'est-il pas plus intéressant de placer une haie vive ?
- Créer un couloir végétal entre le nouveau bâtiment et les parcelles les plus proches ;
- Point positif : création du local vélo à l'entrée du site mais quelle est l'utilité de la zone vélo sous l'auvent à l'entrée du bâtiment ?
- Sas pas adapté au passage des poussettes ;
- Une seule gaine technique représentée, quid des sorties de ventilation, localisation de la PAC ?
- Inquiétude par rapport à la relocalisation de la crèche pendant les travaux : trop éloignée ;
- Nécessité de recommencer l'enquête avec des documents en français ;
- Nécessité de prévoir un traducteur lors de la CC ;
- Manque de précision des documents de demande de permis concernant la délimitation exacte des parcelles (absence des doubles clôtures sur l'implantation) : nécessité de définir les limites exactes de propriété car impossibilité d'appréhender la future implantation du projet ;
- Manque de précision liée à la stabilité liée à la nature du terrain (sol sablonneux et gorgé d'eau) ; le problème de stabilité relevé pour justifier la démolition du bâtiment existant n'est pas résolu ; A étudier afin d'éviter un arrêt de chantier et une augmentation des délais des travaux ;
- Manque de précision quant aux niveaux du projet et sur l'impact réel de l'extension en hauteur ;
- Manque d'étude liée à la faune et à la flore ; pas d'identification de la faune présente sur le site (présence avérée de rats-laveurs et de renards) ; quelles mesures à prendre ? contacter Bruxelles Environnement ;
- Abattage des arbres injustifié ; pas de précision concernant les replantations ;
- Manque de précision quant à la mise à niveau du fossé séparant les parcelles ;
- Impact sur la mobilité déjà problématique dans cette petite avenue ; l'étude de mobilité est incomplète et le projet n'apporte aucune solution ; nuisances inacceptables pour le voisinage ;
- Nécessité d'anticiper la réalisation du chantier ;
- Les vues vers et depuis les maisons côté Floréal vont être modifiées (rapprochement du bâtiment des limites + étage supplémentaire) ; Terrasse à l'étage pas acceptable ; augmentation des risques de cambriolages ; crainte par rapport à la sécurité des propriétés voisines ;
- Nécessité de revoir le projet dans son ampleur ou limiter les nuisances générées par le projet pour les riverains ;
- 0.6 du PRAS : le cadre environnant est appauvri par le projet ;

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

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

Suppléments de délais : /

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

14/03/2024 : dépôt de la demande;

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

17/04/2024 : réception des compléments;

22/04/2024 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU, des instances externes et internes à consulter dans le cadre de la procédure :

- Bruxelles-Environnement ;

- AccessAndGo ;

22/04/2024 : réception dossier région à Uccle ;

15/05/2024 : demande des instances internes à consulter dans le cadre de la procédure :

- Service Communal de l'Environnement ;

- Service Technique de la Voirie ;

10/05/2024 au 08/06/2024 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

26/06/2024 : séance publique de la Commission de concertation;

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

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

- l'avis du Service Technique de la Voirie sollicité en date du 14/05/2024 et émis le 25/06/2024 :

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

**Implantation altimétrique**

Principes généraux :

*Cotation altimétrique : le projet sera référencé altimétriquement tant par rapport à l'espace public que par rapport aux constructions voisines. A cet effet, le plan d'implantation comportera deux repères altimétriques au sol (des altitudes de toitures ne suffisent pas) fixes et clairement identifiables sans équivoque, situés de préférence à l'extérieur du chantier (idéalement : seuil de porte d'une construction voisine ou taque d'égout).*

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

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

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

**Quant à la présente demande :**

**Les plans ne comportent de repères altimétriques que sur les acrotères des bâtiments voisins. Or ces repères sont difficilement utilisables par un entrepreneur ou un géomètre pour implanter les bâtiments.**

**Il est demandé de référencer la nouvelle construction par rapport à un seuil de porte d'un bâtiment proche.**

**Stationnement**

**Il est regretté que le projet ne prévoie pas le moindre emplacement pour les véhicules de livraison (un véhicule par jour pour les repas selon la note explicative).**

**Gestion des eaux pluviales sur la parcelle**

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

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

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

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

*Dispositif de gestion :*

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

*Ce dispositif de gestion sera composé des deux éléments suivants :*

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

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

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

*L'infiltration respectera les conditions suivantes :*

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

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

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

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

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

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

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

**Quant à la présente demande :**

**La proposition n'est pas conforme au Règlement Communal (RCU) relatif à la Gestion des Eaux pour les raisons suivantes:**

- **Il est regretté que le projet retienne d'office le rejet des eaux pluviales à l'égout après buffering, sans présenter les raisons qui empêchent d'infiltrer ces eaux dans le sous-sol, alors que la nature sablonneuse du sol semble s'y prêter et qu'il serait possible d'infiltrer les eaux sous les pelouses via drains dispersants, tranchée drainante ou caissons synthétiques. Cf. art. 6 2) du RCU;**
- **Les calculs de volume de buffering ont été réalisés sur base des recommandations de Bruxelles-Environnement (25l/m<sup>2</sup>) au lieu d'utiliser les impositions du Règlement Communal d'Urbanisme relatif à la Gestion des Eaux (33 l/m<sup>2</sup>) ; le volume de temporisation à considérer pour la toiture est donc de (654 m<sup>2</sup> x 33l/m<sup>2</sup> =) 20 m<sup>3</sup>. cf. art. 11 §3 b) du RCU.**
- **Contrairement à ce qui est écrit à la page 10 de la note explicative, le volume tampon offert par une toiture verte ne peut pas être soustrait du volume à temporiser (cf. art. 11 §4 du RCU);**
- **L'ajutage de rejet à l'égout ne peut pas dépasser 40 mm de diamètre et non pas 5l/s/ha. Cf. art. 12 §2 a) du RCU.**

**Il est demandé de corriger les plans en y représentant un schéma de gestion des eaux pluviales conforme au Règlement Communal relatif à la Gestion des Eaux : les eaux pluviales doivent être récupérées dans une citerne dimensionnée à raison de 33 l/m<sup>2</sup> de toiture (verte incluse), dont le trop-plein doit être dirigé vers un dispositif infiltrant également dimensionné à raison de 33 l/m<sup>2</sup>. Ce n'est qu'en cas d'impossibilité avérée d'infiltrer les eaux dans le sol que le trop-plein de la citerne peut être rejeté à l'égout moyennant transit par un bassin d'orage dimensionné à raison de 33 l/m<sup>2</sup>, via un ajutage à débit limité. Le schéma de gestion doit être dessiné sur les plans (bassins versants, conduites, citernes et bassins d'orage, zone d'infiltration).**

**Il est ici rappelé que les recommandations du Bruxelles-Environnement n'ont pas de valeur réglementaire et sont donc subordonnées aux prescriptions du Règlement Communal d'Urbanisme relatif à la Gestion des Eaux.**

**Contacts utiles :**

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

Uccle, service de l'Environnement : 02/605.13.55, mvigoni@uccle.brussels.

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

- o l'avis du Service de l'Environnement sollicité en date du 15/05/2024 et émis le 10/06/2024 :
  - o Considérant que le projet :
    - Ne respecte pas le RCU EAUX ;
    - Mentionne une PAC sans en spécifier les caractéristiques ;
    - Prévoit une rampe d'accès en asphalte ;

- *Avis favorable à condition de :*
  - *Respecter le RCU Eaux ;*
  - *Fournir les caractéristiques de la PAC au service Environnement afin d'estimer si un permis d'environnement est nécessaire (permisenvironnement@uccl.brussels) ;*
  - *Prévoir une rampe d'accès perméable ;*

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

- l'avis d'AccessAndGo sollicité en date du 22/04/2024 et émis le 21/06/2024 ;
- l'avis de Bruxelles-Environnement sollicité en date du 22/04/2024 et est intégrer dans la motivation dans l'avis de la Commission de Concertation .

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 28/04/2024 et émis le 14/05/2024 ;

## **MOTIVATION DE L'ACTE**

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

- Considérant que le site est situé à proximité de plusieurs axes régionaux (chaussée d'Alseberg, Avenue Brugmann), et à la hauteur de la station de transport public "Bens" ;
- Considérant que le site a une superficie de 4,7 ares et est situé dans le quartier urbain "Globe" ;
- Que le site se trouve à proximité du centre historique d'Uccle qui est un important centre commercial ;
- Considérant que la parcelle donne sur l'avenue de Floréal, rue à sens unique bordée d'un côté par des places de parking ;
- Considérant que l'avenue de Floréal est connectée à la chaussée d'Alseberg, axe structurant à double sens, bordée de part et d'autre de places de stationnement avec piste cyclable par endroits et passage du tram ;
- Considérant que l'avenue de Floréal présente principalement des bâtiments résidentiels avec zone de recul avant ;
- Considérant qu'en termes de gabarit, les bâtiments sur l'avenue de Floréal varient entre 2 et 3 étages (+ rez-de-chaussée) ;
- - Considérant qu'une voie est prévue à l'avant de la parcelle pour le bus scolaire ; qu'il y a également une zone prévue sur la voie publique avec 3 emplacements pour vélos ;
- Considérant que le site sur lequel se trouve le projet est situé à l'avenue de Floréal nr 14 à 1180 Uccle ; que le terrain a une superficie de 4741,58 m<sup>2</sup> ;
- Considérant que l'entrée de l'école se trouve sur l'avenue de Floréal ; qu'il y a une porte d'accès pour les enfants et le personnel ; que l'accès pour les livraisons se situe au niveau du grand portail ;
- Considérant que le site abrite actuellement les fonctions suivantes : crèche, école maternelle, école primaire. Ces fonctions sont réparties sur l'ensemble du site ;
- Nous utilisons la désignation suivante pour les bâtiments du site :
  - Bâtiment A : Crèche Floreal
  - Bâtiment B : École maternelle Floreal
  - Bâtiment C : École primaire de Floreal
  - Bâtiment D : Salle de sport et locaux pour le personnel
- Considérant que l'objet de la demande est le bâtiment A (démolition du bâtiment actuel et construction d'un nouveau volume) ;
- Considérant que les bâtiments B, C et D ne seront pas modifiés et ne font donc pas l'objet de la demande ;
- Considérant qu'il existe une différence de niveau importante entre le bâtiment A et les parcelles situées sur l'avenue de Floréal (environ 1 étage) ; qu'ainsi le bâtiment de la crèche en intérieur d'îlot est implanté dans une cuvette, plus basse d'un niveau par rapport aux jardins des maisons côté rue ;
- Considérant qu'il existe un écran végétal généreux entre les propriétés voisines côté rue et la cuvette en intérieur d'îlot ; que le talus est végétalisé ;
- Considérant dès lors que la crèche actuelle est pratiquement invisible depuis les jardins des maisons côté Avenue de Floréal ; que la vue depuis les étages des 3 maisons les plus proches, côté avenue de Floréal se limite à une vue sur la toiture plate en bitume noir de la crèche actuelle, ainsi que sur la cour de récréation implantée côté Floréal ;
- Considérant qu'une grande partie de l'îlot est verdurisée et que cette zone appartient également au complexe scolaire ;
- Considérant que le reste de l'intérieur d'îlot est relativement vide de construction, à l'exception d'une batterie de garages (bâtiments les plus proches de la crèche existante) ; que l'ensemble des autres jardins privés est très éloigné du bâtiment de la crèche existante ;
- Considérant que le bâtiment de la crèche, datant de 1971 ? se compose d'un étage et a une superficie d'environ 360 m<sup>2</sup> ; que la hauteur du bâtiment est d'environ 3 mètres ;

- Considérant que la façade du bâtiment est constituée d'une combinaison de maçonnerie et de panneaux sandwich ; que les menuiseries extérieures sont en bois avec un simple vitrage ;
- Considérant que le bâtiment accueille 2 groupes d'enfants, soit 31 enfants, des chambres, un secrétariat, une buanderie, une cuisine et une salle pour le personnel ; que la disposition et l'agencement des pièces entre elles n'est pas efficace (circulation illogique, peu de cloisonnement, etc.) ; que les surfaces des pièces ne sont pas suffisantes pour permettre une extension de la capacité d'accueil de la crèche ;
- Considérant que les matériaux intérieurs sont de mauvaise qualité et ont fait leur temps ;
- Considérant qu'en été, en raison de l'orientation de ce bâtiment, il y a un problème de surchauffe qui se traduit par un climat intérieur désagréable et irrespirable ;
- Considérant qu'en 2018, un rapport a été préparé par SWECO suite à l'identification de fissures ; que cette étude de stabilité est jointe en annexe de la présente demande ;
- Considérant que ce rapport indique qu'il n'y a pas de danger immédiat pour les enfants dans le bâtiment mais que l'ingénieur en charge de la stabilité suspecte un manque d'armature supérieure dans la dalle de plancher ; qu'en raison de l'affaissement, en plus des fissures dans le plancher, les murs intérieurs ont également commencé à se dégrader ;
- Considérant que les vitres intérieures se sont détachées à certains endroits et ont dû être enlevées ou réparées à d'autres ; que les menuiseries extérieures sont en mauvais état ; qu'un simple vitrage n'est pas suffisant pour apporter un confort minimum aux enfants ;
- Considérant qu'un inventaire amiante a été réalisé en 2023 où l'on a trouvé de l'amiante au niveau des tuyaux de chauffage, des plaques de fibres, du mastic des menuiseries extérieures, des plaques de pignon et des avant-toits ; que l'inventaire amiante a été annexé à la présente demande ;

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

- Démolir la crèche actuelle ;
- Eriger un nouveau bâtiment pour la crèche Floréal,
- rendre plus profonde l'actuelle zone d'entrée afin d'y créer une zone verdurisée à l'avant en tant qu'accès et zone d'attente pour le site ainsi que l'installation d'un pavillon pour vélos et rangement de déchets ;

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

- Le Considérant qu'il a été envisagé de conserver le bâtiment existant de la crèche et de construire une extension ; que cette éventuelle extension ne ferait qu'aggraver les problèmes de fondation en raison de divers tassements ;
- Que compte tenu des problèmes d'orientation, de stabilité, de faible isolation et de surchauffe, et de la dégradation générale des matériaux du bâtiment, la voie de la conservation du bâtiment a été abandonnée et il a été décidé de démolir le bâtiment pour le remplacer par un autre ;
- Considérant dès lors que le demandeur sollicite la démolition de la crèche existante ;
- Considérant qu'en termes d'économie circulaire, l'outil TOTEM sera utilisé dans la phase d'appel d'offres pour évaluer la phase de déconstruction de la crèche et qu'un inventaire des matériaux existants sera réalisé afin d'évaluer leur état et la possibilité de les réutiliser in situ ou de les recycler ;
- Considérant l'absence d'intérêt patrimonial proposé par le bâtiment préfabriqué existant, datant du début des années 70 et son mauvais état général ;
- Considérant les problèmes de stabilité relevés par l'ingénieur ainsi que la présence d'amiante ;
- Considérant en outre la mauvaise orientation du bâtiment ainsi que sa faible isolation ;
- Considérant la réflexion poussée quant à la conservation ou non du bâtiment ainsi que les études menées par le demandeur à ce propos ;
- Considérant dès lors que la démolition/déconstruction de l'ancien bâtiment de la crèche est acceptable en ce qu'elle est nécessaire pour proposer un projet capable d'apporter toutes les qualités essentielles à l'accueil des enfants et en ce qu'il a été démontré que la transformation du bâtiment existant ne serait pas optimale pour atteindre cet objectif ;
- Considérant qu'outre la démolition de la crèche existante, le projet sollicite la construction d'une crèche de 54 places en lieu et place de la crèche démolie ;
- Considérant que le projet concerne également l'installation d'un volume en appentis le long du mur commun avec le n° 34 afin de structurer l'entrée, tout en offrant un espace pour le stationnement couvert des vélos et l'entreposage des poubelles du site ;
- Qu'une attention maximale sera accordée à la végétalisation et à la déminéralisation du site, ainsi qu'à sa visibilité depuis le domaine public ;

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

- en termes d'affectation:
  - Le projet conserve l'affectation de crèche et augmente sa capacité à 54 places au lieu de 31 ; que cette affectation entre parfaitement dans les possibilités offertes par la zone d'équipement d'intérêt collectif et de service public qui régit cette parcelle ;
- en termes d'implantation:
  - Le projet s'implante légèrement différemment du bâtiment existant ; qu'actuellement, le bâtiment s'implante face aux immeubles côté avenue de Floréal ; qu'il est orienté au Sud ;
  - Considérant que l'implantation du nouveau bâtiment oriente les espaces de vie de la crèche (les zones les plus actives) vers la zone verte présente à l'arrière de la parcelle et vers le bloc préscolaire existant ; que cela crée une vue agréable sur la verdure et un lien visuel et physique avec la cour de récréation de l'école maternelle ;
  - Considérant que pour déterminer la position des espaces de vie, les facteurs suivants ont été pris en compte :
    - Profiter au maximum des apports solaires ;
    - Éviter la surchauffe ;
    - Limiter les réflexions gênantes ;
    - Dans les endroits où l'ombrage est nécessaire, privilégier l'installation d'auvents parce qu'ils offrent également des aires de jeux couvertes ;
    - Les parties orientées au sud, à l'arrière, sont équipées de moustiquaires.
    - Impact de l'ombre sur les bâtiments voisins : l'impact sur les jardins environnants est inexistant en raison de l'orientation favorable ; l'étude d'ensevelissement annexée à la présente demande montre que le bâtiment ne projette pas d'ombre sur les parcelles environnantes ;
  - Considérant que les espaces de vie sont tous situés au niveau du sol afin qu'ils puissent profiter pleinement du jardin et être accessibles d'une manière pratique pour les parents et les enfants ;
  - Que les espaces de séjour sont orientés nord-ouest afin de créer de grandes surfaces vitrées sans risque de surchauffe gênante ;
  - Considérant que d'un point de vue acoustique, placer les zones actives vers l'arrière de la parcelle est une bonne solution afin d'amenuiser les nuisances de bruit du côté des jardins résidentiels ;
  - Considérant dès lors que l'implantation du bâtiment se rapproche du talus côté avenue de Floréal, mais tout en tournant le dos aux maisons côté rue et en plaçant la cour de récréation/jardin pour les enfants à l'opposé des maisons côté rue ;
  - Considérant que jusque-là, la crèche était invisible depuis les jardins voisins ; qu'elle sera maintenant plus visible en raison de sa hauteur (1 niveau supplémentaire partiel par rapport à la situation existante) et de la nouvelle proximité du bâtiment par rapport à la situation existante ;
  - Considérant cependant que les documents ne sont pas assez précis quant aux niveaux pris en compte ; que les niveaux projetés se doivent d'être soumis à une référence fixe commune, à savoir un seuil existant, une taque d'égout...
  - Qu'il est malaisé de déterminer exactement l'impact de la nouvelle implantation sur les vues depuis les maisons côté Floréal en ce que les niveaux des jardins ou des maisons proches ne sont pas compréhensibles ;
  - Considérant également que la situation existante en limite de parcelle ne reflète pas la réalité en ce que les deux clôtures existantes n'apparaissent pas en plan ;
  - Qu'il est prévu la construction d'un mur en haut du talus, à la limite des parcelles voisines les plus proches ; que sa hauteur est difficilement appréhendable à la lecture des plans, tout comme sa nature ;
  - Que la nouvelle implantation, même si elle semble judicieuse en termes d'orientation et de gestion du bruit, paraît malgré tout trop proche de certains jardins ;
  - Considérant l'intérêt de conserver un talus planté du côté Floréal et de densifier sa verdurisation ;
  - Considérant dès lors qu'il convient de préciser les niveaux de construction sur les plans ainsi que les limites des parcelles afin de pouvoir déterminer sans équivoque l'impact de la nouvelle implantation pour les riverains ;
  - Que de manière générale, il y a lieu de reculer légèrement le nouveau bâtiment de l'arrière des maisons côté Floréal afin de respecter, en tout point, le code civil au minimum ;
  - Qu'il y a également lieu de conserver au maximum le talus et de planter de nouveaux arbres afin de créer un écran végétal entre les jardins côté Floréal et le nouveau bâtiment ;
  - Qu'il y a lieu de préciser la nature et la hauteur du mur projeté en limite de parcelle ;
- en termes d'emprise:

- Le terrain a une superficie de 4.801 m<sup>2</sup> ; que le taux d'emprise de la situation existante, sur l'ensemble de la parcelle, y compris les autres bâtiments scolaires existants, est de 28% pour une surface construite de 1.328 m<sup>2</sup> ; que suite à la démolition de la crèche existante et la construction de la nouvelle crèche, le taux d'emprise en situation projetée augmente très légèrement et passe à 33%, soit une augmentation de 276 m<sup>2</sup> sur l'ensemble de la parcelle, ce qui est minime ;
- en termes de volumétrie:
  - Le nouveau bâtiment présente un volume principal de plain-pied avec un étage partiel, concentré du côté de l'accès principal ; qu'il présente donc une hauteur de 8,01 m pour le 1<sup>er</sup> étage et une hauteur de 3,85 m pour la partie uniquement de plain-pied par rapport au niveau du rez-de-chaussée du nouveau bâtiment ; qu'il présente des toitures plates ;
  - Considérant la configuration de « cuvette » de la parcelle, le nouveau volume proposé de R +1 partiel, dépasse dorénavant partiellement d'un étage le niveau des jardins des 2 maisons les plus proches situées côté Avenue de Floréal ;
  - Considérant, comme dit plus haut, la difficulté à appréhender la hauteur effective de ce nouvel étage partiel par rapport au niveau des jardins voisins ;
  - Qu'il y a lieu de préciser ces niveaux et hauteurs ;
  - Considérant que jusque-là, la crèche était invisible depuis les jardins voisins ; qu'elle sera maintenant plus impactante en raison de sa hauteur (1 niveau supplémentaire partiel par rapport à la situation existante) et de la nouvelle proximité du bâtiment par rapport à la situation existante (+/- 4,50 m entre l'étage partiel et le mur de clôture des jardins) ;
  - Considérant le choix de recourir à des toitures plates, ce qui minimise l'impact du volume par rapport à une toiture à versants ;
  - Considérant que l'étude d'ensoleillement démontre l'absence d'impact du bâtiment sur les jardins voisins en termes de perte d'ensoleillement ;
  - Considérant la sobriété de l'architecture proposée ainsi que le choix de placer des activités non bruyantes du côté de l'avenue de Floréal ;
  - Considérant le peu de fenêtres percées dans ce mur (une cuisine pour le personnel et un couloir) ;
  - Considérant la présence d'une terrasse accessible depuis le réfectoire du personnel, placé maladroitement à proximité immédiate des jardins les plus proches du nouveau volume ;
  - Considérant la nécessité de déplacer la terrasse proposée au premier étage afin de l'éloigner de l'arrière des jardins côté Floréal ;
  - Considérant la hauteur sous plafond de l'étage partiel est de 3,40 m ; que cet étage n'abrite que des fonctions secondaires qui ne nécessitent pas une telle hauteur sous plafond ; qu'il y a lieu de réduire la hauteur de cet étage à 2,50 m sous plafond afin de réduire l'impact du bâtiment sur les parcelles voisines ;
  - Considérant que les potentielles nuisances liées à la volumétrie proposée par cet équipement collectif sont minimales ;
  - Que ces nuisances seront encore amoindries suite au recul demandé plus haut, au déplacement de la terrasse, à la réduction de la hauteur de l'étage partiel ainsi qu'à la plantation du talus afin de créer un nouvel écran visuel entre la crèche et les jardins voisins ;
- en termes structurels :
  - Le bâtiment est conçu comme une ossature en bois avec un remplissage léger ; que la structure porteuse se compose de colonnes, de poutres et de dalles de plancher en CLT massif ; qu'il n'y a pratiquement pas de murs porteurs dans le bâtiment ; qu'il peut donc être facilement adapté aux besoins futurs ;
  - Que le choix de l'ossature bois a été fait très consciemment dans l'idée de construire un bâtiment aussi circulaire que possible et qui minimise l'impact CO<sub>2</sub> de la construction ;
  - Que le bâtiment est conçu comme un bâtiment robuste et inerte grâce à sa façade et à sa dalle de plancher solides ; que l'avantage de cette inertie est d'éviter une éventuelle surchauffe et de garantir une bonne acoustique entre les étages ;
- en termes de programme et d'aménagements intérieurs :
  - détail ; le bâtiment répond à des critères stricts de durabilité et prend en compte une utilisation future flexible du bâtiment ;
  - Considérant que le projet prévoit la construction d'une crèche néerlandophone conforme aux directives de VIPA et de Kind en Gezin d'une capacité de 54 places (3x18 places) ;

- Que l'entrée principale est située à l'avant du bâtiment ; que la salle pour le directeur et l'administration forme le cockpit du bâtiment et, de par sa position, a une bonne vue d'ensemble sur les allées et venues des visiteurs et les livraisons de la crèche ;
- Que le stockage des poussettes, les sanitaires des visiteurs et la zone d'entretien sont reliés à cette pièce ; que le couloir s'élargit, créant des espaces supplémentaires ; qu'à l'entrée, le couloir s'élargit vers la salle polyvalente et les escaliers ; que la première zone de l'escalier devient un élément de jeu dans l'espace avec un petit toboggan et une maison de jeu ;
- Qu'un autre élargissement est créé à l'entrée des espaces de vie des enfants ; qu'en face des salles de séjour, un banc surmonté d'un espace pour les patères permet aux enfants de retirer chaussures et vestes ; que l'élargissement de ce banc permet de créer des coins snoozing ou bibliothèque ou le banc devient soudain une table de bricolage ;
- Considérant que les espaces de vie sont dotés d'un espace pour les casiers et les coussins de soins, ainsi que d'un espace de passage ;
- Que la salle polyvalente constitue le lien entre le jardin d'enfants et la crèche ;
- Qu'elle est étroitement liée à l'entrée et à la cour de récréation de l'école maternelle ; qu'il est prévu une salle modulable de sorte que l'espace devienne accessible via la cour de récréation et qu'il puisse être utilisé de manière flexible pour les fêtes scolaires ou les activités extrascolaires ;
- Considérant que cette salle polyvalente présente une double hauteur afin qu'il soit possible d'y organiser des sports et des jeux, tout en proposant un volume intéressant ;
- Considérant qu'une porte coulissante permet d'ouvrir la salle polyvalente et de la relier au hall d'entrée ;
- Considérant que le projet propose 3 beaux espaces de vie, spacieux et lumineux, reliés entre eux ; que les éducateurs ont une belle vue d'ensemble de l'espace ; que chaque espace de vie peut accueillir 18 enfants et peut fonctionner soit horizontalement, soit verticalement, soit semi-verticalement ;
- Que les espaces de vie 1 et 2 disposent également de zones de soins reliées entre elles ; que dans les salles 2 et 3, la zone de calme forme le lien entre les deux espaces de vie grâce à de grandes parois coulissantes ;
- Considérant que les zones de tranquillité sont plus tactiles en termes de matérialité, de sorte qu'elles deviennent des espaces où les enfants peuvent brièvement se détendre ;
- Considérant que l'étage présente des fonctions annexes, inaccessibles aux enfants ; qu'un ascenseur permet d'accéder au niveau supérieur ; que la buanderie et les vestiaires sont placées de manière compacte dans la zone centrale du 1<sup>er</sup> étage ; que la salle à manger du personnel se trouve au bout du couloir de manière à ce qu'il constitue un point de repos ; que cette salle est reliée à une agréable terrasse sur le toit ;
- Considérant cependant que la terrasse proposée sur la toiture verte se situe au plus près du talus côté Floréal ; qu'afin de limiter les éventuelles nuisances liées au bruit, il y a lieu de déplacer la terrasse dans l'angle créé par le volume du 1<sup>er</sup> étage et de la reculer par rapport aux jardins des maisons situées avenue de Floréal ;
- Considérant qu'au premier étage, sont placées les fonctions de soutien uniquement dans la partie avant de la crèche ; que dans la deuxième partie du bâtiment, la disposition des espaces de vie et de sommeil du rez-de-chaussée pourrait être reprise à l'étage +1 afin d'augmenter la capacité de la crèche de 3 groupes de vie, ce qui permettrait d'avoir jusqu'à 6 groupes de vie ;
- Considérant dès lors que, si nécessaire, le bâtiment peut être facilement adapté pour répondre à différents besoins ou visions dans le futur, ce qui est à saluer en termes de flexibilité ;
- en termes de langage architectural :
  - Le matériau prédominant est la brique de parement de teinte claire, dans un souci d'intégration à son environnement immédiat ;
  - Considérant que l'espace de vie est conçu comme une surface de façade vitrée afin de maximiser la transparence et la pénétration de la lumière du jour ;
  - Que les auvents et les locaux à vélos sont dotés d'une structure en acier avec des poutres en bois ; que l'acier est peint en vert clair ;
  - Considérant que des matériaux acoustiquement absorbants sont utilisés pour atténuer au maximum le bruit ambiant ; que pour la face inférieure de l'auvent, des panneaux de ciment en laine de bois avec une très bonne valeur d'absorption acoustique (Aw=1) sont placés ;
  - Que l'entrée et, par extension, le portique de l'abri à vélos et de l'aire de stockage des déchets sont également construits en acier ;



- Qu'à la hauteur de l'entrée et du local à vélos, la clôture est transparente et réalisée en métal déployé ; qu'à hauteur des conteneurs à déchets, une paroi fermée est prévue pour les dissimuler à la vue du public ;
- en termes d'accès :
  - L'entrée principale du site est actuellement difficile à lire ; que l'entrée est située à la limite de la parcelle, de sorte que les parents et les enfants qui attendent doivent se tenir debout sur le trottoir public, ce qui complique le passage des autres piétons aux heures de pointe de l'école (ramassage et dépose des enfants) ;
  - Considérant que le projet propose d'améliorer cette situation en dotant le site d'un jardin avant, par analogie avec la plupart des maisons de l'avenue Floréal qui possèdent toutes une zone de recul ;
  - Considérant qu'avec la création de ce jardin avant, l'idée est de verduriser l'entrée de l'école et de créer un espace d'attente, au sein de la parcelle, pour accueillir efficacement le flux de personnes aux heures de pointe ;
  - Considérant que les poubelles, jusqu'ici entreposées à l'air libre le long du mur du voisin et donc visibles depuis l'espace public, sont intégrées dans un local fermé, associé à l'abri vélos, ce qui permet de proposer une entrée plus accueillante au site ;
  - Considérant qu'au-delà de la zone d'attente, le portail se compose d'un portillon pour les piétons (où les parents peuvent venir chercher ou déposer leurs enfants en dehors des heures d'ouverture) et d'un grand portillon pour que les livraisons et le passage des véhicules d'urgence reste possible ;
  - Considérant que les fournisseurs trouvent facilement leur chemin dans la zone d'entrée de l'école et de la crèche ;
  - Considérant que les livraisons de la cuisine à la crèche se feront après notification ; que la fréquence des livraisons est actuellement quotidienne (repas préparés par le fournisseur) ; qu'il est prévu que seul le volume des livraisons augmente légèrement, et non la fréquence des livraisons ;
  - Considérant qu'il n'existe pas de deuxième voie d'accès au bâtiment de la crèche ; qu'il n'est donc pas possible de séparer le flux logistique distinct du flux public ; que les livraisons ont généralement lieu lorsque l'heure de pointe du matin ou du soir est passée ;
- en termes de mobilité :
  - Le projet crée un abri à vélos, dont 10 places de stationnement pour vélos verrouillables et 20 places de stationnement pour vélos non verrouillables ;
  - Que des bornes de recharge pour les vélos électriques seront également installées à proximité de l'abri à vélos ;
  - Que près de la crèche, seront installés des supports pour vélos afin de permettre le stationnement de vélos de courte durée ;
  - Qu'aucune place de parking n'est prévue dans le projet puisqu'il n'y a pas d'espace disponible pour cela au sein de la parcelle ;
  - Considérant que le rapport d'incidences met en évidence des problèmes de trafic et de stationnement lors des heures de pointe du matin et du soir ; que ces mêmes problèmes sont relayés massivement par les riverains qui se plaignent du parking sauvage devant leurs allées de garage en heure de pointe ;
  - Considérant que ce problème de mobilité sera aggravé par le nouveau projet qui augmente la population de la crèche et globalement de tout le site scolaire néerlandophone ;
  - Considérant que même si l'accent est mis sur la mobilité douce, il est indéniable que la majorité des parents d'enfants en bas âge viendront déposer leurs enfants en voiture, engorgeant d'autant plus le quartier le matin et le soir ;
  - Considérant que le projet n'apporte aucune solution concrète aux problèmes de trafic liés à la voiture ;
  - Considérant qu'il y a lieu de prévoir un dispositif permettant de limiter les nuisances liées aux voitures dans le quartier le matin et le soir ;
  - Qu'un tel dispositif pourrait être un « kiss and ride » à l'entrée de l'école ou d'autres alternatives à étudier ;
- en termes environnementaux :
  - Le projet a été vérifié à l'aide de l'outil de calcul BAF+ ; que le facteur de surface de biotope actuel du site est de 0,311 ; que dans le cadre du projet, un certain nombre de toits plats seront démolis et convertis en toitures verdurisées ;

- Considérant qu'un maximum d'efforts sera également déployé pour garantir que les espaces verts fournis soient aussi diversifiés que possible ; que la zone du talus avec les voisins de l'avenue Floréal sera entièrement aménagée en zone d'arbustes et d'arbres ou en prairie fleurie ; que le projet prévoit également un jardin potager qui sera utilisé à la fois par les enfants de l'école maternelle et par les enfants de l'école primaire ;
- Que grâce à ces mesures, le projet sera légèrement amélioré en termes de biodiversité ; que le nouveau facteur de surface de biotope est de 0,32 ; que la feuille de calcul de l'outil de calcul BAF+ est jointe au dossier ;
- Considérant que le bâtiment sera entièrement construit avec des matériaux sains, conformément aux directives de la VIBE ; qu'une attention particulière sera accordée à l'utilisation de matériaux de finition sans émissions ; qu'en combinaison avec un système de ventilation correctement dimensionné avec récupération de chaleur, le climat intérieur sain est garanti ;
- Considérant que la possibilité de récupérer les matériaux de démolition sur place sera examinée au cours de la phase d'appel d'offres ;
- Que le bâtiment est isolé de manière très précise et équipé de menuiseries extérieures performantes ;
- Que de par sa structure à forte inertie et son orientation, le risque de surchauffe est largement réduit dans ce bâtiment ; qu'il y a l'effet de refroidissement supplémentaire de la rétention et des toits verts ;
- Considérant de plus, que les arbres plantés dans le cadre de ce projet auront également un effet rafraîchissant en intérieur d'îlot réduisant ainsi l'effet d'îlot de chaleur ;
- en termes d'aménagement des abords :
  - détail ; il est prévu de déminéraliser au maximum l'entrée et de créer une touche verte et ludique dans le paysage de la rue ;
  - Que l'ensemble de la zone sera ainsi rendue plus perméable et plus verte, ce qui offrira une valeur ajoutée à l'ensemble du site et sera un « plus » en termes d'éducation et d'intégration harmonieuse dans le quartier ;
  - Considérant en outre que le site sera ainsi mieux délimité afin de mettre l'accent sur la zone d'entrée puisqu'actuellement, ce marquage n'est pas clairement lisible ;
  - Considérant qu'à l'intérieur du site, les abords de la nouvelle crèche sont aménagés ainsi :
    - Un escalier de 5 marches est installé près de l'entrée de la crèche. Il s'ouvre sur l'aire de jeux des tout-petits, offrant un élément ludique et un espace de rencontre pour les parents ;
    - Cette élévation permet de maintenir autant que possible la pente du talus existant au niveau des voisins. Une zone le long du bâtiment est nivelée pour créer une voie d'évacuation pour le 1<sup>er</sup> étage.
  - Considérant que le jardin de la garderie est divisé en plusieurs parties afin de pouvoir travailler par zones et d'avoir une meilleure vue d'ensemble :
    - La première zone est destinée aux enfants à quatre pattes et aux tout-petits et est reliée à la cour de récréation de la crèche. Elle est conçue comme une zone de jeu et d'aventure (parcours pour vélos d'équilibre, cuisine de boue, tunnel de rampement, parcours de troncs d'arbres).
    - La deuxième zone est destinée aux enfants plus petits et comporte des éléments plus tactiles (gouttière d'eau, sentier pieds nus sécurisé, maison de jeu).
    - Une troisième zone est conçue comme un "jardin éducatif" où l'on trouve de la verdure.
    - Un potager commun sera aménagé entre la cour de récréation de la crèche et la cour de récréation de l'école.
    - Le bâtiment sera équipé d'auvents pour permettre des jeux extérieurs couverts. La face inférieure de ces auvents sera revêtue de matériaux acoustiquement absorbants afin d'atténuer le bruit par rapport à l'environnement.
- en termes de plantations et d'abattage d'arbres :
  - détail ; les arbres ont été mesurés et étudiés sur place ; qu'au total, 27 arbres de la parcelle ont fait l'objet d'une inspection visuelle ; que des tests ont également été effectués pour évaluer la santé et la stabilité des arbres ; que le rapport a été préparé par Krinkels NV (référence du rapport KVB23.034) le 7/2/2023 et que ce rapport est joint à la demande de permis de construire ;
  - Considérant que pour la réalisation du projet et la sécurité sur le site, il est nécessaire d'abattre 4 arbres à haute tige ; que ceux-ci sont indiqués sur les plans ;

- Considérant que l'un des arbres "ROB 1" est un frêne ; que celui-ci présente un risque accru de chute ; que le rapport d'expert conseille d'effectuer une réduction de la couronne de 1 mètre pour permettre à l'arbre de tenir debout ;
- Considérant que l'arbre "ROB 2" est infesté par le thunderbush, vraisemblablement le thunderbush à bord épais ; que cette maladie provoque une pourriture blanche à la base du tronc et dans les racines, ce qui augmente le risque de déracinement et de rupture des tiges basses ; que lors de l'inspection du 24/01/'23, un champignon parasite affectant les racines a également été observé ;
- Considérant que le rapport de l'expert conseille d'abattre cet arbre rapidement ;
- Considérant que les arbres "ROB 3" et "ROB4" entrent en conflit avec les fondations du bâtiment et devront être abattus pour éviter tout dommage ;
- Que l'arbre "ROB 5" entre également en conflit avec le bâtiment ;
- Considérant que les 4 arbres à abattre sont du type "robinia pseudoacacia" ;
- Considérant que sur le robinier pseudoacacia, on note la présence d'épines sur les branches ; que l'espèce est exotique ; que ce type d'arbre n'est donc pas optimal pour une plantation sur le site d'une crèche ; que cet arbre contient également des parties toxiques (feuilles et écorce) ;
- Considérant dès lors que l'abattage de ces arbres est justifié et acceptable ;
- Considérant par ailleurs que le projet propose de compenser les arbres abattus sur la cour de récréation de la garderie ; qu'au centre de la cour de récréation, il est proposé de planter 1 arbre qui fournira également un ombrage adéquat dans le jardin : un "Acer campestre", ou érable rouge, caractéristique pour la croissance de ses feuilles jaunâtres en automne et de son feuillage rouge au printemps ; que cet arbre est idéal pour fournir de l'ombre dans l'aire de jeux ; qu'il s'agit d'un arbre
- Indigène ; qu'il ne contient pas de parties ou de fruits toxiques ; qu'il est positif pour la biodiversité car c'est une plante hôte pour les papillons et une plante de gestation pour les abeilles ou les bourdons ;
- Considérant également que dans la zone du jardin pédagogique, il est prévu de placer des arbres fruitiers où les enfants pourront cueillir des fruits en saison : un pommier et un poirier ;
- Considérant qu'au niveau des murs de jardin, des haies indigènes sont plantées afin de verdifier la vue sur le mur de jardin en béton (mélange de charmes, d'érables champêtres, de peupliers et de jasmins de basse-cour) ; que les espèces d'arbustes choisies sont non toxiques ;
- Considérant qu'un mélange de légumes, d'herbes et de fleurs comestibles sera planté dans la zone des bacs potagers ;
- Qu'une pelouse de jeu sera également aménagée dans l'aire de jeu et qu'au niveau du jardin pédagogique, dans la zone au niveau de la limite de la parcelle, là où il y a de l'eau, une prairie fleurie sera aménagée ;
- Considérant cependant qu'il y a lieu de fournir un plan paysager détaillé, qui intègre la plantation d'arbres et arbustes d'essences variées et locales permettant ainsi d'intégrer le nouveau bâtiment dans son environnement d'intérieur d'îlot vert et de préserver et favoriser la biodiversité ;
- Considérant que les riverains font état de la présence d'espèces protégées au sein du site (notamment des renards) ; que cet aspect des choses n'a pas été étudié par le demandeur ;
- Considérant dès lors qu'il y a lieu de faire réaliser une étude précise sur la présence de renards sur le site (et de toute autre espèce protégée) et de détailler les mesures de protection prévues durant les phases de projet et de chantier, en accord avec Bruxelles-Environnement ;
- en termes de gestion des eaux :
  - Le site du projet présente une superficie totale imperméable de 2.557 m<sup>2</sup>, ce qui représente un taux d'imperméabilisation de 53 % ; que le projet augmente cette imperméabilisation à 2.779 m<sup>2</sup>, passant ainsi à un taux d'imperméabilisation de 58% mais en améliorant particulièrement les qualités environnementales au sein du site ;
  - Considérant qu'un contact a été établi avec le facilitateur Eau de Bruxelles-Environnement ;
  - Considérant que les principes suivants sont appliqués ;
    - Une surface maximale sera rendue perméable ;
    - La totalité de la toiture sera aménagée en toiture verte semi-extensive avec une couche de substrat de plus de 10 cm. Cela constitue une réserve d'eau utile assez importante pour la récupération de l'eau de pluie et peut donc être déduite du calcul ;
    - Néanmoins, le projet prévoit un réservoir de stockage d'eau de pluie de 5 000 litres pour alimenter les toilettes des adultes (les toilettes des enfants ne sont pas autorisées à être raccordées à l'eau de pluie conformément aux directives relatives à l'enfance et à la famille) et pour l'entretien du jardin ;

- En ce qui concerne le stockage de l'eau de pluie, il sera répondu à l'exigence de fournir un bassin d'eau de pluie d'une capacité de 25 l/m<sup>2</sup> de surface imperméable (c'est-à-dire de surface active) en plus du volume prévu pour la récupération, avec un débit d'évacuation régulé vers le réseau de drainage existant, avec un débit régulé dans le réseau existant de 5 l/s/ha ;
- Selon les calculs, la capacité de tamponnage nécessaire est de 15,8 m<sup>3</sup>. À cette fin, il sera installé un toit de rétention d'eau d'une capacité de 16 m<sup>3</sup> ;
- en termes d'énergie :
  - Le projet prévoit un système de chauffage par le sol qui donne aux jeunes enfants une agréable sensation de chaleur ;
  - Que le refroidissement et le chauffage seront assurés par une pompe à chaleur fonctionnant avec l'énergie géothermique ; que ce type de pompe à chaleur peut également refroidir efficacement pendant les mois d'été et qu'elle évite les nuisances sonores par rapport aux parcelles voisines ;
  - Considérant que ce type d'installation (géothermie) nécessite un permis d'environnement de classe 1C à obtenir auprès de Bruxelles-Environnement ;
  - Considérant que le choix de la géothermie ou d'une pompe à chaleur air-eau se fera en fonction de sa faisabilité budgétaire ; que si une pompe à chaleur air-eau doit être installée, une étude acoustique sera réalisée sur sa position et son isolement éventuel pour réduire le bruit ambiant ;
  - Que si un système géothermique est installé, l'acoustique est moins problématique.
  - Considérant que l'utilisation d'un générateur électrique, en combinaison avec des panneaux solaires, permet à l'installation de fonctionner en grande partie indépendamment du réseau électrique ;
  - Que pour le système de ventilation, le projet prévoit un système de ventilation D correctement exécuté, équilibré et économe en énergie avec récupération de chaleur qui assure une ventilation optimale de toutes les pièces ; que le groupe d'air sera placé à l'intérieur du bâtiment ; qu'il sera donc isolé acoustiquement ;
  - Que de grandes surfaces vitrées sont prévues dans chaque pièce ; que cela donne une impression de lumière et d'espace, ce qui fait que le besoin d'éclairage est faible ;
  - Considérant cependant que les installations techniques ne sont pas reprises en plan et qu'il n'est pas possible de mesurer leur impact, en toiture notamment ;
  - Qu'il y a donc lieu d'intégrer les installations techniques dans les plans ;
- en termes d'accessibilité PMR :
  - Le nouveau bâtiment semble accessible à tous, conformément au Titre IV du RRU mais qu'il y aura lieu de répondre aux remarques éventuelles de l'avis AccessAndGo qui n'a pas encore été remis ;
- en termes de sécurité incendie:
  - L'avis du SIAMU du 14/05/2024 est favorable sous réserve du respect des 7 conditions émises et qu'il y a lieu d'en tenir compte, notamment concernant les superficies de compartiments ;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête :
  - application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
    - Qu'à ce titre, le projet se doit d'améliorer les qualités végétales, minérales, esthétiques et paysagères des intérieurs d'îlots et y favoriser la création de pleine terre ;
    - Considérant qu'il peut être considéré que la qualité du projet proposé démontre d'ores et déjà ces améliorations mais que certains aspects doivent être précisés, notamment via un plan paysager plus détaillé, des plantations densifiées en limite des parcelles voisines, une plus grande conservation du talus,...
  - Art. 175/15 - Projet soumis à RI au vu de l'Annexe B - Rapport d'incidences - 24) Equipements d'intérêt collectif ou de service public dont la superficie de plancher dépasse 1.000 m<sup>2</sup>, exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur, ou dont les installations couvertes et à l'air libre occupent plus de 5.000 m<sup>2</sup> de superficie au sol :
    - Considérant qu'en termes de procédure, des riverains se sont étonnés de ne pas pouvoir consulter les documents de la demande de permis en français, lors de l'enquête publique ;

- Considérant que le dossier n'est pas soumis au champ d'application de la section III « Bruxelles-Capitale » de la loi du 18 juillet 1966 sur l'emploi des langues en matière administrative ; que le dossier de demande doit donc être rédigé uniquement en néerlandais ;
- Qu'en effet, au regard des statuts de l'établissement public, « *Autonome Raad van het Gemeenschaponderwijs – Administratie Diensten* », le demandeur du permis d'urbanisme a pour objet social des opérations et des activités se rattachant à la gestion des compétences des Communautés (enseignement, culture et matières personnalisables) ; qu'en effet la présente demande rentre dans la dérogation légale visée à l'article 22 de la loi à savoir : « *Par dérogation aux dispositions de la présente section, les établissements dont l'activité culturelle intéresse exclusivement un groupe linguistique sont soumis au régime applicable à la région correspondante. (Entrent dans cette catégorie d'établissements, toutes les crèches et sections préguardiennes).* » ;
- Qu'en l'espèce et ce, en vertu de la disposition précitée, la demande de permis d'urbanisme est donc soumise au régime de la région linguistique néerlandophone et non celle de Bruxelles-Capitale, ce qui explique que l'enquête publique s'est tenue avec des documents uniquement en néerlandais ;
- Qu'il n'y a donc pas de vice de procédure et que l'enquête publique est réputée valable ;

Considérant, de ce qui précède, que le projet propose un équipement de grande qualité ; qu'il propose des solutions appropriées aux problématiques rencontrées par le précédent bâtiment et réduit les nuisances de bruit en intérieur d'îlot pour les riverains immédiats ; qu'il ne présente aucune dérogation ;

Considérant cependant que son implantation doit être légèrement revue pour s'éloigner des jardins voisins et que la hauteur de son étage partiel doit être diminuée ;

Qu'une solution, même partielle, doit être apportée aux problèmes de mobilité dans le quartier, accentués par le projet ;

Que des précisions et adaptations doivent être apportées à divers égards afin de répondre au bon aménagement des lieux ;

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

- Fournir un plan de bornage ;
- reculer légèrement le nouveau bâtiment de l'arrière des maisons côté Floréal afin de respecter, en tout point, le code civil au minimum ;
- conserver au maximum le talus et planter de nouveaux arbres afin de créer un écran végétal entre les jardins côté Floréal et le nouveau bâtiment ;
- planter une haie vive le long de la limite de parcelle ;
- réduire la hauteur de l'étage à 2,50 m sous faux-plafond afin de réduire l'impact du bâtiment sur les parcelles voisines ;
- au 1<sup>er</sup> étage, déplacer la terrasse afin de la reculer par rapport aux jardins des maisons situées avenue de Floréal ;
- fournir un plan paysager détaillé, qui intègre la plantation d'arbres et arbustes d'essences variées et locales ;
- préciser les installations techniques dans les plans (PAC ou géothermie) ;
- déplacer la sortie de secours à un endroit moins impactant pour le talus ou bien proposer un escalier léger qui n'implique pas de modification de niveau du talus ;
- faire réaliser une étude précise sur la présence de renards sur le site (et de toute autre espèce protégée) et détailler les mesures de protection prévues durant les phases de projet et de chantier, en accord avec Bruxelles-Environnement ;
- Se conformer à l'avis SIAMU ;
- Se conformer à l'avis d'AccessAndGo ;
- Se conformer aux avis services communaux ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que l'objet de la demande reste inchangé ;
- d'être accessoires en ce que le volume, la zone de jardin et les installations techniques ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce qu'il y a lieu de réduire le volume, de modifier l'implantation du bâtiment, d'aménager la zone de jardin et de résoudre les problèmes techniques concernant la gestion des eaux de pluie ;

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 ;

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.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**Séance du 26/06/2024**  
**Objet n°07**

**Dossier 16-47416-2024 - Enquête n°124/2024**

**Situation : Avenue de Saturne 6**

**Objet : rénover et agrandir une maison unifamiliale, aménager 2 emplacements de stationnement dans la zone de protection d'arbre située à l'entrée de la parcelle, et construire une piscine**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47416-2024 introduite en date du 03/02/2024;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à rénover et agrandir une maison unifamiliale, aménager 2 emplacements de stationnement dans la zone de protection d'arbre située à l'entrée de la parcelle, et construire une piscine sur le bien sis Avenue de Saturne 6 ;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n° 50 - HAMOIR-OBSERVATOIRE approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 27/05/1999 ;

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol n°50 :
  - non-respect de l'article n°13.0 zone de protection d'arbres qui prescrit "*Ces zones sont principalement destinées à la régénération et à la sauvegarde des plantations qui participent à l'aménagement paysager du site. Les zones arborées doivent être conservées dans leur état actuel ou être aménagées afin de reconstruire des paysages avec des plantations adaptées aux aptitudes des sols et en fonction de la situation topographique. Ces zones sont à considérer comme non aedificandi, sauf situation particulière où, en raison des conditions locales, la limite de la zone peut être modifiée, moyennant des mesures particulières de publicité*", en ce que le projet prévoit deux emplacements de stationnement dans la partie avant du terrain, proche de l'entrée dans la zone de protection d'arbres dessinée au PPAS + inscrit également les citerne d'eau de pluie/bassin d'orage sous la couronne d'un des arbres existant inscrit dans la zone de protection d'arbres;

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

- application de l'article 15.2.2 du PPAS n°50 portant sur les immeubles remarquables ;
- application de l'article. 207 §3, du CoBAT : demande portant sur un bien inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/05/2024 au 23/05/2024 inclus et l'absence de réclamation ou observation ;

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

03/02/2024 : dépôt de la demande;

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

04/03/2024 : réception des compléments;

18/04/2024 : début du délai de 45 jours pour notifier ARC ;

15/04/2024 : accusé de réception d'un dossier complet

09/05/2024 au 23/05/2024 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

12/06/2024 : séance publique de la Commission de concertation, et avis reporté ;

26/06/2024 : nouvelle séance de la Commission de concertation ;

**CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES**

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

- l'avis du Service Vert sollicité en date du 15/04/2024, et sera rendu en cours de procédure;
- l'avis du Service Technique de la Voirie sollicité en date du 15/04/2024, et sera rendu en cours de procédure ;
- l'avis du Service de l'Environnement sollicité en date du 15/04/2024, et sera rendu en cours de procédure ;

### **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 principalement composé de maisons unifamiliale ou de petits immeubles à appartements;
- La parcelle sur laquelle porte la demande se situe le long de l'avenue de Saturne, dans le tronçon compris entre la rue Copernic au Sud et l'avenue De Fré au Nord;
- La parcelle présente une grande superficie de 35a82ca et accueille une maison 4 façades datant de 1922 (PU n°\_16-39-1922) qui est reprise à l'inventaire et qui est reprise comme bâtiment remarquable au PPAS dans lequel elle s'inscrit ;
- Celle-ci est située en hauteur par rapport à l'avenue et le jardin situé à l'arrière de la maison est aménagé de manière paysagère à l'anglaise ;
- Le garage pour 2 voitures est situé fortement en retrait par rapport à l'avenue (à droite de la bâtisse) et son accès se fait via un chemin carrossable qui sillonne toute la partie avant du jardin, passant devant la façade latérale gauche et se prolongeant devant la façade arrière de la maison pour accéder aux portes sectionnelles d'accès aux emplacements ;
- Une partie du jardin est couvert par la surimpression de zone de protection d'arbres du plan particulier d'affectation du sol;
- La maison n°6 concernée par la demande a fait l'objet de nombreux permis d'urbanisme qui ont été octroyés et qui ont transformés, voire altéré son élégance d'origine :
  - PU n°16-1131-1924 : remise
  - PU n°\_16-7929-1933 : transformations
  - PU n°\_16-11236-1938 : serre et poulaillers
  - PU n°\_16-12910-1946 : véranda
  - PU n°\_16-15015-1950 : agrandissement garage ;

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

- La rénovation complète de la maison et l'isolation par l'intérieur des façades d'origine visible depuis l'espace public et par l'extérieur de la façade arrière et des nouvelles extensions ;
- L'installation d'un ascenseur ;
- L'agrandissement de la maison en façade arrière ;
- Le remplacement des menuiseries par des menuiseries en bois de teinte gris foncé ;
- La remise en peinture des façades (monochrome blanc) ;
- L'aménagement de deux emplacements de stationnement en contre-bas de la maison ;
- La suppression de l'accès carrossable d'origine faisant tout le tour de la maison ;
- L'aménagement d'une piscine dans le jardin situé à l'arrière de la maison ;
- L'aménagement d'une grande terrasse en façade arrière sur pilotis ;
- La mise en place de panneaux solaires/photovoltaïques sur la toiture des extensions et de l'ancien garage ;

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

- le projet améliore les qualités d'habitabilité de cette maison. En effet :
  - en offrant une enveloppe isolée à l'ensemble des locaux;
  - en offrant un aménagement en sous-sol généreux ;
  - en offrant un réaménagement complet des pièces de vie correspondant plus aux normes actuelles en matière de fluidité d'espaces ;
  - en offrant des vues dégagées vers le jardin arrière depuis les pièces de vie ;

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

- en matière de programme :
- le bien conserve le programme de maison unifamiliale ;
- Le projet se conforme au PPAS en ce qui concerne la densité qui autorise maximum un P/S de 0.25 en zone d'habitat en ordre ouvert accessoire (au-delà des 40m) et que le projet passe d'un P/S de 0.15 à 0.17 ;
- en matière d'implantation et de gabarit :



- Le projet se conforme au PPAS en ce qui concerne l'implantation et l'emprise maximale autorisée qui est de 1/7 hors-sol et de 1/6 en sous-sol. En effet,
- la parcelle autorise une emprise max hors-sol de 511m<sup>2</sup> et le projet prévoit une emprise au rez-de-chaussée de 274m<sup>2</sup> ;
- la parcelle autorise une emprise max sous-sol de 597m<sup>2</sup> et le projet prévoit une construction en sous-sol de 150m<sup>2</sup> ;
- toutefois, le gabarit arrière ne semble pas respecter l'article n°3.4 Gabarit qui prescrit « La hauteur maximale est de un (1) étage sur rez-de-chaussée, soit deux (2) niveaux ou une hauteur de 7m maximum. Cette hauteur est mesurée au pied du mur de façade situé au point le plus bas du terrain jusqu'au bord supérieur de la corniche et sur le pourtour du bâtiment, cette hauteur ne peut dépasser 7m en aucun point. » en ce qu'une des extensions en façade arrière dépasse le gabarit maximal autorisé ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
- Le projet prévoit une piscine dans la zone de jardin, ce que permet le PPAS qui précise ceci à l'article 12.0 zone de jardin : « Elles sont libres de toute construction à l'exception des terrasses, abris, piscines, et/ou petites constructions directement complémentaires à l'affectation de la zone. »
- L'aménagement de la piscine est complémentaire à l'utilisation du jardin paysager;
- L'implantation du projet est envisagée dans la partie la plus ensoleillée du jardin;
- Le projet s'inscrit dans le relief particulièrement plat du terrain et n'engendre dès lors aucune modification de terrain;
- Néanmoins, le projet prévoit un grand déploiement de terrasses périphériques au détriment du respect des aménagements paysagers existants et qualitatifs ;
- Le volume du garage est conservé sans en préciser l'utilisation alors qu'il y a lieu de réduire la densité bâtie à cet endroit en compensation de la création de la piscine ;
- Il y a également lieu de supprimer la grande surface en dalle de béton située devant les anciens garages le long de la mitoyenneté de droite ;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
- le projet prévoit la rénovation des installations existantes et l'ampleur du projet engendre l'application du Règlement Communal d'Urbanisme relatif à la gestion des eaux de pluie ;
- Toutefois, il y a lieu de ne pas placer de citerne d'eau de pluie/bassin d'orage sous la couronne d'arbres existants ;

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol n°50 :
  - non-respect de l'article n°3.4 Gabarit (dérogation non sollicitée) qui prescrit « *La hauteur maximale est de un (1) étage sur rez-de-chaussée, soit deux (2) niveaux ou une hauteur de 7m maximum. Cette hauteur est mesurée au pied du mur de façade situé au point le plus bas du terrain jusqu'au bord supérieur de la corniche et sur le pourtour du bâtiment, cette hauteur ne peut dépasser 7m en aucun point.* » en ce qu'une des extensions en façade arrière dépasse le gabarit maximal autorisé ;
    - il est dommage que le projet prévoit en façade arrière une extension sur deux niveaux qui obture totalement la façade d'origine (même si celle-ci a été fortement modifiée au cours du temps) ;
    - il y a lieu de davantage essayer de revenir à la situation d'origine et de ne pas créer d'extension sur deux niveaux afin de conserver la lecture du volume originel ;
    - en effet, les extensions doivent rester accessoires et ne peuvent pas effacer la bâtisse d'origine ;
  - non-respect de l'article n°13.0 zone de protection d'arbres qui prescrit "Ces zones sont principalement destinées à la régénération et à la sauvegarde des plantations qui participent à l'aménagement paysager du site. Les zones arborées doivent être conservées dans leur état actuel ou être aménagées afin de reconstruire des paysages avec des plantations adaptées aux aptitudes des sols et en fonction de la situation topographique. Ces zones sont à considérer comme non aedificandi, sauf situation particulière où, en raison des conditions locales, la limite de la zone peut être modifiée, moyennant des mesures particulières de publicité", en ce que le projet prévoit deux emplacements de stationnement dans la partie avant du terrain, proche de l'entrée dans la zone de protection d'arbres dessinée au PPAS;

- le projet tente d'améliorer un peu la situation en supprimant l'intrusion de la voiture en profondeur dans la parcelle ; En effet, le projet supprime l'accès au garage existant qui longe la façade arrière de la maison ce qui est plus qualitatif;
- Le projet ne propose pas d'emplacements couverts sur la parcelle. Cela est autorisé au PPAS qui précise à l'article 0.5 garages ceci : « *Il sera prévu au moins un emplacement de garage par logement. Les places de parcage sont aménagées sur la parcelle à bâtir et de préférence incorporées dans les immeubles à construire.* »
- Le projet conserve cependant le grand volume existant dans lequel s'inscrit les garages mais ne précise pas son affectation. De plus, le projet conserve la grande surface en dalle béton devant ce volume qui n'est plus accessible pour les voitures : il y a donc lieu d'améliorer les qualités paysagères de la parcelle et de diminuer les surfaces imperméables afin de compenser la construction de la piscine ;
- Etant donné le dénivelé important du terrain entre la zone de recul et la maison, la création d'une zone de stationnement à l'air libre pourrait s'envisager mais en dehors de la zone de protection d'arbre : la zone existante proche de l'entrée latérale de la maison pourrait être conservée, mais cela nécessiterait l'abattage d'arbres, ce qui ne peut se concevoir. Les deux emplacements supplémentaires demandés en partie basse ne peuvent pas s'envisager ;

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

- En ce qui concerne le motif d'avis de la Commission de concertation, relatif à l'application de l'article 15.2.2 du PPAS 50 (Quartier Hamoir-Observatoire): demande de certificat, permis d'urbanisme ou de permis de lotir portant sur un immeuble remarquable repris comme tel au PPAS, et à l'application de l'art. 207 §1.4 du COBAT (bien à l'inventaire) :
- Considérant que le bien est indiqué comme bien à valeur patrimoniale au PPAS;
- Considérant que, malgré les modifications subies, la villa mérite une rénovation subtile permettant de mettre en évidence les caractéristiques d'origines de l'immeuble conformément aux prescriptions patrimoniales et urbanistiques;
- Considérant que le projet est démesuré et ne permet pas de garantir la mise en valeur de ce bâtiment;

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

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

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**Séance du 26/06/2024**  
**Objet n° 08**

**Dossier 16-46823-2023 - Enquête n°132/24**

**Situation : Avenue Kamerdelle 29**

**Objet : démolir et reconstruire une villa unifamiliale, modifier sensiblement le niveau des terres**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46823-2023 introduite, en date du 12/01/2023, modifiée (documents indicés P1 et datés du 20/04/2023) le 25/07/2023 et modifiée une seconde fois (documents indicés P2 et daté du 01/03/2024) le 15/03/2024) en application de l'article 126/1 §6 du CoBAT (ordonnance du 30/11/2017) ;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à démolir et reconstruire une villa unifamiliale, modifier sensiblement le niveau des terres sur le bien sis Avenue Kamerdelle 29 ;

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

Considérant que la demande se situe sur le lot n°8 du permis de lotir (PL) n°15 délivré le 07/01/1963 et non périmé pour le lot sur lequel porte la demande et y déroge;

Vu que le bien est situé dans le périmètre de protection de l'immeuble classé de l'Habitation H. Genicot (16/03/1995);

Vu que le bien est situé à moins de 20 mètres du site classé du chemin du Crabbegat (05/07/1989);

**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 modifiée 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 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 modifiée pour les motifs suivants :

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

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 des deux enquêtes publique qui se sont déroulées du 06/02/2023 au 20/02/2023 et du 31/10/2023 au 14/11/2023 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations ont porté sur les aspects suivants :

- *demande modifiée trop similaire à la demande initiale;*
- *projet surdimensionné;*
- *surface au sol trop grande par rapport à la superficie du terrain;*
- *le projet ne tient pas suffisamment compte du contexte paysager environnant;*
- *démolition de cette maison, perte pour le quartier;*
- *abattage de l'arbre, en bonne santé, suivant expert indépendant, un hêtre de plus de 50 ans, dommageable pour le site du Crabbegat récemment restauré;*
- *modification du relief du terrain préjudiciable et risque d'écoulement des eaux dans le crabbegat;*
- *demande de plutôt prévoir restauration de la maison;*

Vu l'avis défavorable de la Commission de Concertation émis en date du 08/03/2023 ;

Considérant que la Commission de concertation, suite à la seconde enquête publique, réunie en séance du 29/11/2023, a reporté son avis;

Vu l'avis émis par la Commission de concertation en séance du 20/12/2023;

Vu que les mesures particulières de publicité (sous forme d'une enquête publique et avis de la Commission de concertation) sont à nouveau d'application sur base de la demande telle que modifiée pour l'ajout d'un nouveau motif :

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

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogation suivante au permis de lotir :
    - non-respect de l'implantation prévue au plan, en ce que le bâtiment déplace cette implantation de 3m;
- Vu les résultats de la troisième enquête publique qui s'est déroulée du 21/05/2024 au 04/06/2024 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *demande d'abattage de l'hêtre ou élagage ;*
- *avis positif sur une démolition du bâtiment sans intérêt ;*
- *pas de modification proposée par rapport à la demande initiale (non pertinent)*
- *risque pour l'arbre à maintenir (non pertinent) ;*
- *demande de rénover plutôt qu'abattre et reconstruire ;*
- *extension de la façade Est induit perte d'ensoleillement pour la propriété voisine ;*

## **DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

Suppléments de délais :

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

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

12/01/2023 : dépôt de la demande;

01/02/2023 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis de l'instance à consulter dans le cadre de la procédure : la CRMS;

06/02/2023 au 20/02/2023 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

08/03/2023 : séance publique de la Commission de concertation et **Avis DEFAVORABLE et unanime** de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué;

Vu l'avis conforme de la première Commission de Concertation sur la demande initiale, libellé comme suit :

### **« MOTIVATION DE L'ACTE**

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

- *Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat formé essentiellement de maisons unifamiliales et de petits immeubles de logements, isolés, groupés ou en ordre semi-continu;*
- *La parcelle, le lot 8 du PL n°15, comporte une habitation qui a été construite dans la foulée de l'octroi du PPAS et suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-23225-1963;*
- *La permis d'urbanisme n° 16-24316-1965 a octroyé des modifications au niveau des façades;*
- *Le soubassement du côté de la voirie est en moellons et les briques des étages sont peintes en blanc;*
- *La maison ne comporte aucune typologie particulière, hormis une génoise à trois rangs formant la corniche;*
- *Le site classé du chemin du Crabbegat jouxte la limite de fond de parcelle de la propriété;*
- *Le relief de la parcelle est très marqué par les 3 éléments suivants :*
  - *un grand talus ascendant vers l'intérieur de l'îlot plus ou moins parallèle à l'avenue;*
  - *une pente descendante de la crête de ce talus du Sud vers le Nord, cette crête étant située ± au milieu de la profondeur du terrain;*
  - *un grand talus descendant vers l'intérieur de l'îlot et le chemin du Crabbegat, chemin creux en contrebas du terrain;*
- *par ailleurs, l'implantation de la maison existante s'est faite dans le profil naturel du terrain en proposant l'accès du sous-sol au même niveau que la voirie afin de n'avoir qu'un seul niveau du côté du jardin;*

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

- *La démolition d'une villa existante et la reconstruction d'une villa;*
- *La modification du niveau naturel du terrain avec de murs de soutènement tant au niveau du jardin qu'en zone de recul avec augmentation de la surface imperméable;*

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

- En ce qui concerne la démolition :
  - *le rapport d'expert joint à la demande, décrit la structure existante, par rapport aux éléments visibles et l'expertise n'a pas fait de sondages afin de connaître les éléments portants cachés;*
  - *ce rapport indique également quelques problèmes minimes détectés, tels que des infiltrations au rez-de-chaussée, une déficience d'un muret dans le vide ventilé pour reprendre les terres, le mauvais état de la structure de l'annexe;*
  - *le rapport conclut que l'immeuble ne présente pas de signe de problème au niveau stabilité, sur base de la visite effectuée;*
  - *considérant, suite à ce rapport, que la maison existante peut être rénovée et ses performances énergétiques améliorées, sans devoir envisager une démolition;*
  - *par ailleurs, l'annexe est accessoire et peut être démontée au profit d'une nouvelle annexe plus pérenne dans le dimensions prévues par le PL, permettant également d'agrandir l'espace habitable au rez-de-chaussée;*
  - *il est à noter que le bâtiment à reconstruire, fait fi, pour plusieurs articles, des prescriptions du permis de lotir et du niveau naturel du terrain;*
- en matière de programme :
  - *la nouvelle construction, comporte également un programme de maison unifamiliale;*
  - *le rez-de-chaussée, enterré sur 3 façades, comporte les espaces techniques, le garage, l'entrée ainsi qu'une chambre, avec WC et salle-de-douche, comportant un accès par l'intérieur de l'habitation mais également directement par l'extérieur;*

- le 1<sup>er</sup> étage comporte les espace habitables de jour;
- le 2<sup>ème</sup> étage comporte 3 chambres, des espaces de dressing, salles-de-bain et de douche;
- les différents niveaux sont reliés également par un ascenseur;
- le jardin est accessible via le 1<sup>er</sup> étage et via le second, et ce en raison du positionnement d'un long mur de soutènement;
- la maison existante, en raison du niveau naturel du terrain, proposait les espaces habitables de jour uniquement au 2<sup>ème</sup> étage, afin de s'ouvrir largement sur le jardin sans devoir modifier significativement le niveau naturel du terrain;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - l'implantation et le gabarit induisent des dérogations au permis de lotir;
  - le nouveau bâtiment s'intègre peu judicieusement sur le terrain existant, induisant une modification significative du niveau naturel;
  - il est aménagé une terrasse de 31m<sup>2</sup> au 1<sup>er</sup> étage donnant sur une partie de jardin nivelée;
  - la demande prévoit également l'abattage de 2 arbres dont 1 hêtre dont les racines sont superficielles et impactent déjà les constructions, en plus du fait que le nouveau projet mettra à mal le système racinaire lors des excavations à prévoir;
  - il est prévu de replanter 3 arbres de grande tailles sur la parcelle, dont les essences ne sont pas précisées;
  - un autre feuillu, situé dans le haut de parcelle, doit être abattu d'urgence en raison de son état sanitaire, une demande de permis d'abattage a été introduite en ce sens auprès du service vert;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - le nivellement du terrain pour implanter la nouvelle construction, induit de nouveaux murs de soutènements, tant au niveau de la zone de recul que du jardin ainsi qu'une modification significative du niveau naturel du terrain;
  - la zone de recul est minéralisée à environ 50% sur sa totalité mais au niveau de la chaussée, en dehors des pentes raides latérales, la zone directement accessible depuis la chaussée est fortement minéralisée et ne comporte aucune haie à l'alignement, tel que prévu par le permis de lotir;
  - d'autant plus que la seule zone plantée comporte la citerne de récupération des eaux pluviales;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - l'espace prévu pour le garage peut contenir deux véhicules ou un véhicule et des vélos;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
  - il est prévu l'implantation d'une citerne de récupération des eaux pluviales de 10m<sup>3</sup> sous la seule zone plantée en zone de recul, alors que celle-ci peut être plus judicieusement positionnée au niveau de l'aire d'accès carrossable;

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

- application de l'art. 126§11 du CoBAT : dérogation à un permis de lotir sur l'implantation, le nombre de niveaux et les avant-corps :
  - Pour autant que la démolition puisse être acceptable, il y a lieu de se conformer au prescrit du permis de lotir tant sur ses données essentielles que par rapport à l'esthétique;
  - L'avant-corps, en façade avant, à une saillie de 2,88m, impactant visuellement l'alignement de l'ensemble des villas de ce tronçon de l'avenue;
  - La largeur peut être aisément réduite de 2m sans grever les espaces habitables, et ce, tout en maintenant une profondeur maximale de 12m;
  - En raison de la topologie du terrain, la maison existante comportait un seul niveau au niveau du jardin, bien qu'au niveau de la voirie, elle en comptait deux au-dessus du rez-de-chaussée contrairement à la nouvelle construction, qui comporte deux niveaux au niveau du jardin, suite à l'important nivellement de terrain;
  - Le bâtiment voisin, n°27, comporte un gabarit plus important mais ne fait pas partie du même permis de lotir;
- 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) :
  - bien qu'une habitation contenant un logement unifamilial soit démolie, un nouveau logement est proposé d'une surface plus grande;
  - cependant le projet induit de nombreuses dérogations tant au niveau de l'esthétique que du gabarit et de l'implantation;
  - par ailleurs, la démolition de la maison existante, au regard des éléments transmis, ne se justifie pas;

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

- application de la prescription particulière 21 du PRAS (modification visible depuis les espaces publics) et 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)) :
  - bien que le projet comporte des caractéristiques architecturale intéressantes, et dont les matériaux sont conformes au prescrit du permis de lotir, l'impact du nivellement de terrain est bien plus important et significatif tant pour le site classé du chemin du Crabbegat que pour l'espace public situé en ZICHEE;
  - la situation existante, comporte une butte allant graduellement vers l'avant de la maison puis plus raide jusqu'à l'arrière de la maison, permettant de ce fait, l'implantation de haies à l'alignement et le long de l'accès carrossable vers les deux parking;
  - la modification du relief du terrain, induit la construction de hauts murs de soutènement, une large zone minéralisée, une absence de végétation présentes au niveau des parcelles environnantes et faisant partie du même permis de lotir;

**Considérant que la démolition n'est pas justifiée et que le nouveau bâtiment induit d'importantes dérogations, tant au niveau des données essentielles du permis de lotir que de l'esthétique, s'intègre peu dans le contexte paysager, induit des nivellements de terrains trop important, induit l'abattage d'arbre non justifiés, la demande ne répond pas au bon aménagement des lieux, Avis DÉFAVORABLE et unanime de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§8 du CoBAT et le refus du permis d'urbanisme. »;**

16/03/2023 : envoi d'un courrier du demandeur au Collège des bourgmestre et échevins l'informant de son intention de modifier sa demande en application de l'article 126/1, §2 du CoBAT et suspension du délai d'instruction - début d'un délai de maximum 6 mois pour introduire les modifications;

25/07/2023 : dépôt de plans modifiés en application de l'article 126/1, §6 du CoBAT;

21/08/2023 : accusé de réception incomplet de la demande modifiée;

25/10/2023 : accusé de réception complet de la demande modifiée, attestation de sa complétude et reprise de la procédure au stade de l'enquête publique avec sollicitation d'un nouvel avis de la CRMS et avec supplément de délai de 160 jours;

31/10/2023 au 14/11/2023 : enquête publique sur la demande telle que modifiée;

29/11/2023 : séance publique de la Commission de concertation et avis reporté;

20/12/2023 : nouvelle séance de la Commission de Concertation et **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 ;

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

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

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

- *Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat formé essentiellement de maisons unifamiliales et de petits immeubles de logements, isolés, groupés ou en ordre semi-continu;*
- *La parcelle, le lot 8 du PL n°15, comporte une habitation qui a été construite dans la foulée de l'octroi du PPAS et suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-23225-1963;*
- *La permis d'urbanisme n° 16-24316-1965 a octroyé des modifications au niveau des façades;*
- *Le soubassement du côté de la voirie est en moellons et les briques des étages sont peintes en blanc;*
- *La maison ne comporte aucune typologie particulière, hormis une génoise à trois rangs formant la corniche;*
- *Le site classé du chemin du Crabbegat jouxte la limite de fond de parcelle de la propriété;*
- *Le relief de la parcelle est très marqué par les 3 éléments suivants :*
  - *un grand talus ascendant vers l'intérieur de l'îlot plus ou moins parallèle à l'avenue;*
  - *une pente descendante de la crête de ce talus du Sud vers le Nord, cette crête étant située ± au milieu de la profondeur du terrain;*
  - *un grand talus descendant vers l'intérieur de l'îlot et le chemin du Crabbegat, chemin creux en contrebas du terrain;*
- *Par ailleurs, l'implantation de la maison existante s'est faite dans le profil naturel du terrain en proposant l'accès du sous-sol au même niveau que la voirie afin de n'avoir qu'un seul niveau du côté du jardin;*

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

- *La démolition d'une villa existante et la reconstruction d'une villa;*
- *La modification du niveau naturel du terrain avec de murs de soutènement tant au niveau du jardin qu'en zone de recul avec augmentation de la surface imperméable;*

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

###### **En ce qui concerne la démolition :**

- *le rapport d'expert joint à la demande, décrit la structure existante, par rapport aux éléments visibles et l'expertise n'a pas fait de sondages afin de connaître les éléments portants cachés;*
- *ce rapport indique également quelques problèmes minimes détectés, tels que des infiltrations au rez-de-chaussée, une déficience d'un muret dans le vide ventilé pour reprendre les terres, le mauvais état de la structure de l'annexe;*
- *le rapport conclut que l'immeuble ne présente pas de signe de problème au niveau stabilité, sur base de la visite effectuée;*
- *considérant, suite à ce rapport, que la maison existante peut être rénovée et ses performances énergétiques améliorées, sans devoir envisager une démolition;*
- *par ailleurs, l'annexe est accessoire et peut être démontée au profit d'une nouvelle annexe plus pérenne dans le dimensions prévues par le PL, permettant également d'agrandir l'espace habitable au rez-de-chaussée;*
- *il est à noter que le bâtiment à reconstruire, fait fi, pour plusieurs articles, des prescriptions du permis de lotir et du niveau naturel du terrain;*

###### **en matière de programme :**

- *la nouvelle construction, comporte également un programme de maison unifamiliale;*
- *le rez-de-chaussée, enterré sur 3 façades, comporte les espaces techniques, le garage, l'entrée ainsi qu'une chambre, avec WC et salle-de-douche, comportant un accès par l'intérieur de l'habitation mais également directement par l'extérieur;*
- *le 1<sup>er</sup> étage comporte les espaces habitables de jour;*
- *le 2<sup>ème</sup> étage comporte 3 chambres, des espaces de dressing, salles-de-bain et de douche;*
- *les différents niveaux sont reliés également par un ascenseur;*
- *le jardin est accessible via le 1<sup>er</sup> étage et via le second, et ce en raison du positionnement d'un long mur de soutènement;*
- *la maison existante, en raison du niveau naturel du terrain, proposait les espaces habitables de jour uniquement au 2<sup>ème</sup> étage, afin de s'ouvrir largement sur le jardin sans devoir modifier significativement le niveau naturel du terrain;*

###### **en matière d'implantation et de gabarit :**

- *l'implantation et le gabarit induisent des dérogations au permis de lotir;*
- *le nouveau bâtiment s'intègre peu judicieusement sur le terrain existant, induisant une modification significative du niveau naturel;*
- *il est aménagé une terrasse de 31m<sup>2</sup> au 1<sup>er</sup> étage donnant sur une partie de jardin nivelée;*
- *la demande prévoit également l'abattage de 2 arbres dont 1 hêtre dont les racines sont superficielles et impactent déjà les constructions, en plus du fait que le nouveau projet mettra à mal le système racinaire lors des excavations à prévoir;*
- *il est prévu de replanter 3 arbres de grande tailles sur la parcelle, dont les essences ne sont pas précisées;*
- *un autre feuillu, situé dans le haut de parcelle, doit être abattu d'urgence en raison de son état sanitaire, une demande de permis d'abattage a été introduite en ce sens auprès du service vert;*

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

- le nivellement du terrain pour implanter la nouvelle construction, induit de nouveaux murs de soutènements, tant au niveau de la zone de recul que du jardin ainsi qu'une modification significative du niveau naturel du terrain;
- la zone de recul est minéralisée à environ 50% sur sa totalité mais au niveau de la chaussée, en dehors des pentes raides latérales, la zone directement accessible depuis la chaussée est fortement minéralisée et ne comporte aucune haie à l'alignement, tel que prévu par le permis de lotir;
- d'autant plus que la seule zone plantée comporte la citerne de récupération des eaux pluviales;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - l'espace prévu pour le garage peut contenir deux véhicules ou un véhicule et des vélos;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
  - il est prévu l'implantation d'une citerne de récupération des eaux pluviales de 10m<sup>3</sup> sous la seule zone plantée en zone de recul, alors que celle-ci peut être plus judicieusement positionnée au niveau de l'aire d'accès carrossable;

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

- application de l'art. 126§11 du CoBAT : dérogation à un permis de lotir sur l'implantation, le nombre de niveaux et les avant-corps :
  - Pour autant que la démolition puisse être acceptable, il y a lieu de se conformer au prescrit du permis de lotir tant sur ses données essentielles que par rapport à l'esthétique;
  - L'avant-corps, en façade avant, à une saillie de 2,88m, impactant visuellement l'alignement de l'ensemble des villas de ce tronçon de l'avenue;
  - La largeur peut être aisément réduite de 2m sans grever les espaces habitables, et ce, tout en maintenant une profondeur maximale de 12m;
  - En raison de la topologie du terrain, la maison existante comportait un seul niveau au niveau du jardin, bien qu'au niveau de la voirie, elle en comptait deux au-dessus du rez-de-chaussée contrairement à la nouvelle construction, qui comporte deux niveaux au niveau du jardin, suite à l'important nivellement de terrain;
  - Le bâtiment voisin, n°27, comporte un gabarit plus important mais ne fait pas partie du même permis de lotir;
- 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) :
  - Bien qu'une habitation contenant un logement unifamilial soit démoli, un nouveau logement est proposé d'une surface plus grande;
  - Cependant le projet induit de nombreuses dérogations tant au niveau de l'esthétique que du gabarit et de l'implantation;
  - Par ailleurs, la démolition de la maison existante, au regard des éléments transmis, ne se justifie pas;

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

- application de la prescription particulière 21 du PRAS (modification visible depuis les espaces publics) et 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)) :
  - Bien que le projet comporte des caractéristiques architecturales intéressantes, et dont les matériaux sont conformes au prescrit du permis de lotir, l'impact du nivellement de terrain est bien plus important et significatif tant pour le site classé du chemin du Crabbegat que pour l'espace public situé en ZICHEE;
  - La situation existante, comporte une butte allant graduellement vers l'avant de la maison puis plus raide jusqu'à l'arrière de la maison, permettant de ce fait, l'implantation de haies à l'alignement et le long de l'accès carrossable vers les deux parkings;
  - La modification du relief du terrain, induit la construction de hauts murs de soutènement, une large zone minéralisée, une absence de végétation présentes au niveau des parcelles environnantes et faisant partie du même permis de lotir;

**Considérant que la démolition n'est pas justifiée et que le nouveau bâtiment induit d'importantes dérogations, tant au niveau des données essentielles du permis de lotir que de l'esthétique, s'intègre peu dans le contexte paysager, induit des nivellements de terrains trop importants, induit l'abattage d'arbres non justifiés, la demande ne répond pas au bon aménagement des lieux;**

**Considérant que la demande initiale telle qu'introduite a été modifiée (indice P1 du 20/04/2023) d'initiative par le demandeur en application de l'article 126/1 du CoBAT par le dépôt de documents modifiés en date du 20/04/2023 :**

- En ce qui concerne le gabarit :
  - le gabarit de l'habitation est revu afin de rester compris dans les limites constructives fixées par le permis de lotir;
  - en effet les dérogations au permis de lotir n°15 sont supprimées, par rapport à l'implantation, l'usage et les avant-corps;
  - la construction ne comporte plus d'avant-corps et en maintenant le nivellement existant, le bâtiment correspond à une typologie correspondante, à savoir uniquement deux niveaux, tel qu'en situation existante;
  - de ces faits, l'intégration de la construction, dans le contexte paysager, est plus optimale et restitue un gabarit similaire;
- en ce qui concerne les abords :
  - la zone de recul est davantage perméabilisée et hormis un passage piétonnier constitué de dalles à pas japonais et l'accès carrossable constitué de matériaux imperméables au droit des roues, la zone est en pleine terre et comporte des aménagements paysagers;
  - le terrain est maintenu dans sa globalité dans son nivellement existant, seuls quelques modifications du niveau de terrain sont prévues afin d'aménager une terrasse de dimensions limitées et cohérente pour une utilisation d'une famille;
  - il est prévu d'abattre un arbre, dont l'état sanitaire est bon mais ne peut être maintenu en raison des travaux à prévoir;
  - cependant, la demande modifiée prévoit la replantation de 5 nouveaux arbres à haute tige;
- en ce qui concerne le traitement des façades :
  - les matériaux de façades sont revus afin de correspondre davantage à la typologie environnante;

- en effet, il est proposé un jeu de revêtements, entre la brique de parement de teinte gris/beige et de l'enduit de teinte blanche;
- les menuiseries quant à elles sont en aluminium de teinte anthracite;
- considérant la typologie contemporaine de l'immeuble et les teintes claires de la façade ce matériau et cette teinte sont envisageable;
- d'autant plus que l'aluminium est un matériau pérenne;
- en ce qui concerne les techniques :
  - la citerne d'eau de pluie est positionnée en zone de recul, il y a lieu de privilégier un emplacement sous l'accès carrossable afin de garantir une plus grande surface perméable;

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

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

- application de la prescription générale 0.12 du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) :
  - La version modifiée, propose de restituer un logement d'une plus grande qualité habitable tout en maintenant dans une large mesure le nivellement de terrain qui induit en situation existante un manque de communication entre l'intérieur et l'extérieur de l'habitation;
  - Cette nouvelle habitation utilise de manière plus qualitative le dénivelé existant tout en proposant des espaces qualitatifs et respectueux des articles du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme;
  - Par ailleurs, cette version modifiée propose une nouvelle habitation conforme au permis de lotir;

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

- application de la prescription particulière 21 du PRAS (modification visible depuis les espaces publics) et 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)) :
  - bien que la demande ait un faible impact sur la Maison Génicot classée et que le projet s'est amélioré en préservant d'autant plus les courbes de niveaux existantes, la démolition de la villa ainsi que l'abattage de l'arbre suscite des objections;
  - en effet, ce projet met à mal les qualités paysagères existantes du site et supprime une maison aux caractéristiques architecturales intéressantes, témoin d'une typologie des années 1960;

**Considérant que le demandeur et son architecte ont prouvé qu'une extension du bâtiment existant, induit davantage d'excavation et d'impact au niveau de la parcelle, la demande est acceptable pour autant que l'arbre soit maintenu à gauche de l'immeuble, proche de l'alignement;**

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

- positionner la citerne d'eau de pluie sous l'accès carrossable;
- reculer la façade latérale afin de maintenir l'arbre hors fondations et hors excavations lors du chantier et revoir le programme en conséquence;

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 positionnement d'une citerne et de réduction de l'implantation;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que l'arbre doit être maintenu et protégé;

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

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

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

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

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

23/01/2024 : avis favorable conditionnel émis par le Collège des Bourgmestre et Echevins et décision d'appliquer l'article 191 du CoBAT;

02/02/2024 : envoi d'un courrier du Collège des bourgmestre et échevins au demandeur l'invitant à modifier sa demande en application de l'article 191 du CoBAT et suspension du délai d'instruction – début d'un délai de maximum 6 mois pour introduire les modifications ;

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

26/03/2024 : accusé de réception incomplet de la demande modifiée ;

05/04/2024 : réception des documents complémentaires ;

03/05/2024 : accusé de réception complet de la demande modifiée, attestation de sa complétude et reprise de la procédure au stade de l'enquête publique avec supplément de délai de 160 jours ;

21/06/2024 au 04/06/2024 : enquête publique sur la demande telle qu'une seconde fois modifiée;

26/06/2024 : séance publique de la Commission de concertation ;



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

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

- l'avis du Service Vert sollicité en date du 25/10/2023 et émis en date du 27/12/2023 ;

Considérant que la demande modifiée une seconde fois, ne prévoit plus aucun abattage d'arbre, un nouvel avis n'est pas nécessaire ;

- l'avis du Service Technique de la Voirie sollicité en date du 25/10/2023 et émis en date du 24/11/2023 - pas de conditions de modifications;

Considérant que la demande modifiée une seconde fois, ne prévoit qu'un déplacement de l'emprise et n'impacte aucune modification par rapport aux impacts sur l'espace public, un nouvel avis n'est pas nécessaire ;

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

- l'avis de la CRMS sollicité en date du 25/10/2023 et émis le 17/11/2023 :

*« À l'instar de la demande précédente, le projet aurait un faible impact sur la Maison Génicot classée. Au regard du site du chemin du Crabbegat qui jouxte directement la parcelle concernée par la demande, la CRMS note une amélioration du projet dans la mesure où le projet ne prévoit désormais plus d'importantes modifications du relief du terrain le long du chemin du Crabbegat. Néanmoins, concernant les autres aspects de la demande, l'abattage de l'arbre et la démolition de la maison, la CRMS réitère son avis défavorable émis lors de sa séance du 15/02/2023 : L'abattage de l'arbre qui présente un bon état sanitaire n'est pas admissible. Les arbres existants, outre leur valeur écologique et naturelle, participent pleinement aux qualités paysagères du lieu et doivent dès lors être considérés comme un atout du site à préserver et valoriser plutôt que comme une contrainte. La CRMS s'oppose donc fermement à l'abattage du hêtre et demande de prendre toutes les précautions nécessaires pour préserver l'ensemble des arbres existants dans les meilleures conditions (pendant et après les travaux). Les modifications de relief et nouvelles constructions au pied d'arbres existants doivent absolument être évitées, ce qui n'est pas le cas du projet. Enfin, la CRMS, qui estime que le bien existant présente un certain cachet, ne peut admettre, pour des raisons de durabilité (économie d'énergie, utilisation parcimonieuse de matériaux...), qu'une construction existante soit totalement démolie sans fournir d'éléments permettant d'objectiver qu'une rénovation serait impossible eu regard de son état sanitaire ou en raison de problèmes de stabilité trop avancés. En l'absence de telles informations, la CRMS plaide en faveur d'une rénovation du bien, tout en améliorant sa performance et en solutionnant les éventuels problèmes structurels plutôt que de recourir à une démolition/reconstruction complète. »;*

Considérant que la demande une nouvelle fois modifiée, ne prévoit qu'un déplacement de l'emprise et que le projet dans sa globalité a déjà été analysé par la CRMS, une nouvelle demande d'avis n'est pas nécessaire ;

## **MOTIVATION DE L'ACTE**

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat formé essentiellement de maisons unifamiliales et de petits immeubles de logements, isolés, groupés ou en ordre semi-continu;
- La parcelle, le lot 8 du PL n°15, comporte une habitation qui a été construite dans la foulée de l'octroi du PPAS et suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-23225-1963;
- Le permis d'urbanisme n° 16-24316-1965 a octroyé des modifications au niveau des façades;
- Le soubassement du côté de la voirie est en moellons et les briques des étages sont peintes en blanc;
- La maison ne comporte aucune typologie particulière, hormis une génoise à trois rangs formant la corniche;
- Le site classé du chemin du Crabbegat jouxte la limite de fond de parcelle de la propriété;
- Le relief de la parcelle est très marqué par les 3 éléments suivants :
  - un grand talus ascendant vers l'intérieur de l'îlot plus ou moins parallèle à l'avenue;
  - une pente descendante de la crête de ce talus du Sud vers le Nord, cette crête étant située ± au milieu de la profondeur du terrain;
  - un grand talus descendant vers l'intérieur de l'îlot et le chemin du Crabbegat, chemin creux en contrebas du terrain;
- Par ailleurs, l'implantation de la maison existante s'est faite dans le profil naturel du terrain en proposant l'accès du sous-sol au même niveau que la voirie afin de n'avoir qu'un seul niveau du côté du jardin;

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

- La démolition d'une villa existante et la reconstruction d'une villa;
- La modification du niveau naturel du terrain avec de murs de soutènement tant au niveau du jardin qu'en zone de recul avec augmentation de la surface imperméable;

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

- En ce qui concerne la démolition :
  - le rapport d'expert joint à la demande, décrit la structure existante, par rapport aux éléments visibles et l'expertise n'a pas fait de sondages afin de connaître les éléments portants cachés;
  - ce rapport indique également quelques problèmes minimes détectés, tels que des infiltrations au rez-de-chaussée, une déficience d'un muret dans le vide ventilé pour reprendre les terres, le mauvais état de la structure de l'annexe;
  - le rapport conclut que l'immeuble ne présente pas de signe de problème au niveau stabilité, sur base de la visite effectuée;
  - considérant, suite à ce rapport, que la maison existante peut être rénovée et ses performances énergétiques améliorées, sans devoir envisager une démolition;

- par ailleurs, l'annexe est accessoire et peut être démontée au profit d'une nouvelle annexe plus pérenne dans les dimensions prévues par le PL, permettant également d'agrandir l'espace habitable au rez-de-chaussée;
- il est à noter que le bâtiment à reconstruire, fait fi, pour plusieurs articles, des prescriptions du permis de lotir et du niveau naturel du terrain;
- en matière de programme :
  - la nouvelle construction, comporte également un programme de maison unifamiliale;
  - le rez-de-chaussée, enterré sur 3 façades, comporte les espaces techniques, le garage, l'entrée ainsi qu'une chambre, avec WC et salle-de-douche, comportant un accès par l'intérieur de l'habitation mais également directement par l'extérieur;
  - le 1<sup>er</sup> étage comporte les espaces habitables de jour;
  - le 2<sup>ème</sup> étage comporte 3 chambres, des espaces de dressing, salles-de-bain et de douche;
  - les différents niveaux sont reliés également par un ascenseur;
  - le jardin est accessible via le 1<sup>er</sup> étage et via le second, et ce en raison du positionnement d'un long mur de soutènement;
  - la maison existante, en raison du niveau naturel du terrain, proposait les espaces habitables de jour uniquement au 2<sup>ème</sup> étage, afin de s'ouvrir largement sur le jardin sans devoir modifier significativement le niveau naturel du terrain;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - l'implantation et le gabarit induisent des dérogations au permis de lotir;
  - le nouveau bâtiment s'intègre peu judicieusement sur le terrain existant, induisant une modification significative du niveau naturel;
  - il est aménagé une terrasse de 31m<sup>2</sup> au 1<sup>er</sup> étage donnant sur une partie de jardin nivelée;
  - la demande prévoit également l'abattage de 2 arbres dont 1 hêtre dont les racines sont superficielles et impactent déjà les constructions, en plus du fait que le nouveau projet mettra à mal le système racinaire lors des excavations à prévoir;
  - il est prévu de replanter 3 arbres de grande tailles sur la parcelle, dont les essences ne sont pas précisées;
  - un autre feuillu, situé dans le haut de parcelle, doit être abattu d'urgence en raison de son état sanitaire, une demande de permis d'abattage a été introduite en ce sens auprès du service vert;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - le nivellement du terrain pour implanter la nouvelle construction, induit de nouveaux murs de soutènements, tant au niveau de la zone de recul que du jardin ainsi qu'une modification significative du niveau naturel du terrain;
  - la zone de recul est minéralisée à environ 50% sur sa totalité mais au niveau de la chaussée, en dehors des pentes raides latérales, la zone directement accessible depuis la chaussée est fortement minéralisée et ne comporte aucune haie à l'alignement, tel que prévu par le permis de lotir;
  - d'autant plus que la seule zone plantée comporte la citerne de récupération des eaux pluviales;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - l'espace prévu pour le garage peut contenir deux véhicules ou un véhicule et des vélos;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
  - il est prévu l'implantation d'une citerne de récupération des eaux pluviales de 10m<sup>3</sup> sous la seule zone plantée en zone de recul, alors que celle-ci peut être plus judicieusement positionnée au niveau de l'aire d'accès carrossable;

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

- application de l'art. 126§11 du CoBAT : dérogation à un permis de lotir sur l'implantation, le nombre de niveaux et les avant-corps :
  - Pour autant que la démolition puisse être acceptable, il y a lieu de se conformer au prescrit du permis de lotir tant sur ses données essentielles que par rapport à l'esthétique;
  - L'avant-corps, en façade avant, à une saillie de 2,88m, impactant visuellement l'alignement de l'ensemble des villas de ce tronçon de l'avenue;
  - La largeur peut être aisément réduite de 2m sans grever les espaces habitables, et ce, tout en maintenant une profondeur maximale de 12m;
  - En raison de la topologie du terrain, la maison existante comportait un seul niveau au niveau du jardin, bien qu'au niveau de la voirie, elle en comptait deux au-dessus du rez-de-chaussée contrairement à la nouvelle construction, qui comporte deux niveaux au niveau du jardin, suite à l'important nivellement de terrain;
  - Le bâtiment voisin, n°27, comporte un gabarit plus important mais ne fait pas partie du même permis de lotir;
- 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) :
  - Bien qu'une habitation contenant un logement unifamilial soit démolie, un nouveau logement est proposé d'une surface plus grande;
  - Cependant le projet induit de nombreuses dérogations tant au niveau de l'esthétique que du gabarit et de l'implantation;
  - Par ailleurs, la démolition de la maison existante, au regard des éléments transmis, ne se justifie pas;

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

- application de la prescription particulière 21 du PRAS (modification visible depuis les espaces publics) et 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)) :
  - Bien que le projet comporte des caractéristiques architecturales intéressantes, et dont les matériaux sont conformes au prescrit du permis de lotir, l'impact du nivellement de terrain est bien plus important et significatif tant pour le site classé du chemin du Crabbegat que pour l'espace public situé en ZICHEE;
  - La situation existante, comporte une butte allant graduellement vers l'avant de la maison puis plus raide jusqu'à l'arrière de la maison, permettant de ce fait, l'implantation de haies à l'alignement et le long de l'accès carrossable vers les deux parking;
  - La modification du relief du terrain, induit la construction de hauts murs de soutènement, une large zone minéralisée, une absence de végétation présentes au niveau des parcelles environnantes et faisant partie du même permis de lotir;

Considérant que la démolition n'est pas justifiée et que le nouveau bâtiment induit d'importantes dérogations, tant au niveau des données essentielles du permis de lotir que de l'esthétique, s'intègre peu dans le contexte paysager, induit des nivellements de terrains trop importants, induit l'abattage d'arbres non justifiés, la demande ne répond pas au bon aménagement des lieux;

**Considérant que la demande initiale telle qu'introduite a été modifiée une première fois (indice P1 du 20/04/2023) d'initiative par le demandeur en application de l'article 126/1 du CoBAT par le dépôt de documents modifiés en date du 20/04/2023 :**

- En ce qui concerne le gabarit :
  - le gabarit de l'habitation est revu afin de rester compris dans les limites constructives fixées par le permis de lotir;
  - en effet les dérogations au permis de lotir n°15 sont supprimées, par rapport à l'implantation, l'usage et les avant-corps;
  - la construction ne comporte plus d'avant-corps et en maintenant le nivellement existant, le bâtiment correspond à une typologie correspondante, à savoir uniquement deux niveaux, tel qu'en situation existante;
  - de ces faits, l'intégration de la construction, dans le contexte paysager, est plus optimale et restitue un gabarit similaire;
- en ce qui concerne les abords :
  - la zone de recul est davantage perméabilisée et hormis un passage piétonnier constitué de dalles à pas japonais et l'accès carrossable constitué de matériaux imperméables au droit des roues, la zone est en pleine terre et comporte des aménagements paysagers;
  - le terrain est maintenu dans sa globalité dans son nivellement existant, seuls quelques modifications du niveau de terrain sont prévues afin d'aménager une terrasse de dimensions limitées et cohérente pour une utilisation d'une famille;
  - il est prévu d'abattre un arbre, dont l'état sanitaire est bon mais ne peut être maintenu en raison des travaux à prévoir;
  - cependant, la demande modifiée prévoit la replantation de 5 nouveaux arbres à haute tige;
- en ce qui concerne le traitement des façades :
  - les matériaux de façades sont revus afin de correspondre davantage à la typologie environnante;
  - en effet, il est proposé un jeu de revêtements, entre la brique de parement de teinte gris/beige et de l'enduit de teinte blanche;
  - les menuiseries quant à elles sont en aluminium de teinte anthracite;
  - considérant la typologie contemporaine de l'immeuble et les teintes claires de la façade ce matériau et cette teinte sont envisageables;
  - d'autant plus que l'aluminium est un matériau pérenne;
- en ce qui concerne les techniques :
  - la citerne d'eau de pluie est positionnée en zone de recul, il y a lieu de privilégier un emplacement sous l'accès carrossable afin de garantir une plus grande surface perméable;

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

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

- application de la prescription générale 0.12 du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) :
  - La version modifiée, propose de restituer un logement d'une plus grande qualité habitable tout en maintenant dans une large mesure le nivellement de terrain qui induit en situation existante un manque de communication entre l'intérieur et l'extérieur de l'habitation;
  - Cette nouvelle habitation utilise de manière plus qualitative le dénivelé existant tout en proposant des espaces qualitatifs et respectueux des articles du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme;
  - Par ailleurs, cette version modifiée propose une nouvelle habitation conforme au permis de lotir;

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

- application de la prescription particulière 21 du PRAS (modification visible depuis les espaces publics) et 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)) :
- bien que la demande ait un faible impact sur la Maison Génicot classée et que le projet s'est amélioré en préservant d'autant plus les courbes de niveaux existantes, la démolition de la villa ainsi que l'abattage de l'arbre suscite des objections;
- en effet, ce projet met à mal les qualités paysagères existantes du site et supprime une maison aux caractéristiques architecturales intéressantes, témoin d'une typologie des années 1960;

Considérant que le demandeur et son architecte ont prouvé qu'une extension du bâtiment existant, induit davantage d'excavation et d'impact au niveau de la parcelle, la demande est acceptable pour autant que l'arbre soit maintenu à gauche de l'immeuble, proche de l'alignement;

**Considérant que la demande une première fois modifiée, devait se conformer aux conditions suivantes pour répondre au bon aménagement des lieux :**

- positionner la citerne d'eau de pluie sous l'accès carrossable;
- reculer la façade latérale afin de maintenir l'arbre hors fondations et hors excavations lors du chantier et revoir le programme en conséquence;

**Considérant que la demande modifiée a été amendée une seconde fois (indice P2 du 01/03/2024) d'initiative par le demandeur en application de l'article 126/1 du CoBAT par le dépôt de documents modifiés en date du 15/03/2024 :**

- afin de conserver le programme, tout en préservant l'arbre, la demande modifiée, prévoit de déplacer l'ensemble du bâtiment en sortant du périmètre constructible prévu par le permis de lotir ;
- dès lors, la demande ne prévoit plus aucun abattage d'arbre ;
- la citerne de récupération des eaux pluviales est déplacée sous l'accès carrossable ;

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : dérogation à l'implantation prévue au plan du permis de lotir :
  - la zone constructible du permis de lotir, prévoit une surface de 13m de large sur 12m de profondeur et en recul de 5m par rapport à la limite latérale de gauche et en retrait par rapport à l'alignement ;
  - cependant, cette implantation met à mal la sauvegarde de l'arbre situé en zone latérale de gauche ;
  - considérant le programme un recul de la façade est possible afin de se maintenir dans le périmètre constructible ;
  - il est à noter qu'il est également possible de solliciter une demande de modification du permis de lotir afin de déplacer la zone constructible, dans le but de réintroduire une demande de permis d'urbanisme avec le programme désiré et le maintien de l'arbre ;
  - il est cependant à noter que le lot 9, situé à droite est à plus de 10m et qu'une translation de 3m vers la droite, offre un recul latéral de 8m à gauche et maintien au moins 7m à droite, sans aucun impact pour le bâti environnant ;

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

- Renoncer à la dérogation, soit en :
  - reculant la façade latérale afin de maintenir l'arbre hors fondations et hors excavations lors du chantier et revoir le programme en conséquence;
  - sollicitant la modification du permis de lotir afin de déplacer la zone d'implantation ;

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 s'agit de position d'une façade ;
- de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que l'implantation doit rester dans le périmètre constructible du permis de lotir ;

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 la modification en y renseignant, selon le cas, l'article du CoBAT en application duquel les modifications sont apportées à la demande et, le cas échéant, pour l'article 191 la date de l'avis du Collège et/ou celle du Fonctionnaire délégué qui les imposent;

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

**Avis FAVORABLE** unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec refus de dérogation 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 26/06/2024**  
**Objet n°09**

**Dossier 16-47257-2023 - Enquête n°138/2024**

**Situation : Avenue de Foestraets 33**

**Objet : mettre en conformité les actes et travaux réalisés en cours d'exécution du permis d'urbanisme n°16-45891-2021 au droit de la maison unifamiliale et l'aménagement d'un pool-house**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47257-2023 introduite, en date du 30/10/2023 ;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité les actes et travaux réalisés en cours d'exécution du permis d'urbanisme n° 16-45891-2021 au droit de la maison unifamiliale et l'aménagement d'un pool-house sur le bien sis Avenue de Foestraets 33 ;

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

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

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol :
  - non-respect de l'article concernant la zone de jardin, en ce que la construction du pool house ne répond pas à l'aménagement d'un abri de 6m<sup>2</sup> maximum ;

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

motifs inhérents à la protection du patrimoine

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/05/2024 au 04/06/2024 inclus et l'absence de réclamation ou observation ;

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

30/10/2023 : dépôt de la demande;

29/01/2024 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

26/03/2024: réception des compléments;

10/05/2024 : début du délai de 45 jours pour notifier ARC ;

10/05/2024 : accusé de réception d'un dossier complet ;

21/05/2024 au 04/06/2024 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

26/06/2024 : séance publique de la Commission de concertation;

**CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES**

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

- l'avis du Service Technique de la Voirie sollicité en date du 10/05/2024, et sera rendu en cours de procédure ;
- l'avis du Service de l'Environnement sollicité en date du 10/05/2024 et émis le 17/06/2024 :
  - CEP de 15.000l - trop plein à l'égout
  - Pool house pour la piscine
  - Jardin énorme

- Egout dans la rue
- Préconise la pose de 2 citernes de 10.000l... mais une de 15.000 sur le plan ??
- Aucune info sur CEP et BO !!
- Aucune info sur gestion des eaux de pluies !

## **MOTIVATION DE L'ACTE**

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

- La villa a été construite en 1936 (permis d'urbanisme n°16-9848-1936) et est due à l'architecte GOFFAY;
- La villa a été transformée en 1953 par l'architecte P. ROBIETTE, qui y a ajouté, sur la terrasse, 1 chambre de chaque côté de l'escalier, tout en gardant l'auvent;
- Elle a ensuite été agrandie en 1961 - permis d'urbanisme n°16-21844-1961, par l'architecte Freddy Keutter;
- Cette extension renforce le caractère architectural de la maison qui est inscrite à l'inventaire de Sint-Lukas et au plan particulier d'affectation du sol comme maison dont l'intérêt patrimonial est important;
- Elle est implantée sur un terrain qui se développe en largeur sur un talus;
- La zone de recul est fortement marquée par deux imposants escaliers menant au niveau de vie, encerclant l'accès au garage au sous-sol;
- L'architecture est caractérisée par une volumétrie cubique, dont les maçonneries sont majeures par rapport aux baies vitrées horizontales;
- Elle présente un gabarit dégressif en façade principale, de R+2 à R+1 et enfin R;
- L'accès à la toiture terrasse du 2<sup>ème</sup> étage est marquée par un petit auvent horizontal semi-circulaire qui rappelle la forme semi-cylindrique du salon;
- Le permis d'urbanisme n°16-38284-2007, périmé le 5 juin 2010, permettait l'extension latérale de la villa sur deux niveaux;
- La maison unifamiliale est composée d'un rez-de-jardin, surélevé par rapport au niveau de l'avenue, dont l'accès se fait par un imposant escalier, et surmonté de 2 niveaux supérieurs (1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages); au niveau de l'avenue se trouve un sous-sol avec un espace de garage et des caves;
- Au rez-de-chaussée sont installés, un hall d'entrée, la cage d'escalier, les espaces de séjours, la salle à manger, la cuisine et un petit bureau;
- Le premier étage est occupé par les chambres et salle-de-bains, et bénéficie d'une grande terrasse donnant sur la façade à front de l'avenue et vers le jardin au sud-ouest;
- Le deuxième étage est composé de 2 chambres et d'une 1 salle de douche et bénéficie également d'une grande terrasse orientée sud-ouest;
- Les façades sont en briques très claires, de formats longs, et peintes en gris/brun;
- Les châssis sont en aluminium thermolaqué dans les tons gris moyen, voire rosâtres (pertes de couleur) pour certains; nous pensons que ceux-ci ont certainement été modifiés à plusieurs moments vu les divisions et types d'ouvertures différents;
- Les seuils et couvre-murs sont en pierre bleue;

### **Considérant que le permis d'urbanisme n° 16-45891-2021 a autorisé les actes et travaux suivants :**

- La transformation et l'extension de la maison unifamiliale;

### **Considérant que ce permis d'urbanisme a suscité les considérations générales suivantes :**

- La grande qualité architecturale de ce bâtiment, ayant mené à son inscription, est indéniable. La maison, présente notamment des volumétries très intéressantes et des espaces très agréables;
- Les maîtres d'ouvrages sont dès lors très soucieux de préserver cette architecture, malgré les quelques changements souhaités;
- C'est dans cette optique de respect du patrimoine bâti, mais aussi d'intégrer les nouveaux éléments souhaités dans un ensemble harmonieux qui ne dénature pas l'esprit de l'existant, que le présent projet a été abordé et défini;
- Le projet s'inscrit dans le respect des caractéristiques patrimoniales de la maison;
- Il en pérennise les qualités esthétiques et fonctionnelles dans un programme familial adapté aux besoins spatiaux et de confort actuels;
- Il rencontre l'objectif du plan particulier d'affectation du sol pour cette rive de l'avenue le long de laquelle le plan renseigne plusieurs maisons à caractère patrimonial important (indice 4);

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

- La mise en conformité des actes et travaux suivants non réalisés conformément au permis d'urbanisme obtenu :

- Non réalisation de l'extension du deuxième étage et aménagement d'une toiture verte au droit de la cuisine ;
- Agrandissement de certaines baies de fenêtres ;
- Isolation de certains espaces par l'intérieur ;
- Aménagement d'un pool house de 17m<sup>2</sup> en limite Nord de la parcelle ;

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

- Les aménagements apportés à la maison s'inscrivent dans les objectifs de transformation soucieuse des aspects patrimoniaux de la construction. Néanmoins, les plans joints à la demande ne sont pas explicites quant à la situation existante de droit et les interventions liées qui ont été réalisées ;
- L'aménagement du pool-house, par contre s'inscrit dans une zone de non-bâtisse édictée par le PPAS. Un projet de construction a été instruit pour la parcelle attenante, et il a été veillé à ce que ces aspects essentiels soient respectés, notamment à la demande des riverains. La maison dispose de suffisamment d'espaces afin d'accueillir cette fonction. Les installations techniques liées au fonctionnement de la piscine sont actuellement localisées dans les caves de la maison et ne doivent pas être délocalisées à l'extérieur afin de limiter les impacts sur l'environnement direct ;
- La parcelle est suffisamment spacieuse pour y accueillir une construction secondaire en zone de bâtisse, et il y a lieu de constater que la piscine (issue du permis d'urbanisme de 2003) est implantée suffisamment à proximité de la maison pour rendre la construction d'un pool-house superflue ;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de l'article 126§11 du CoBAT - Dérogation à un PPAS :
  - L'abri présente une superficie de 17m<sup>2</sup> s'inscrivant en zone de non bâtisse, contrevient aux objectifs du PPAS d'un habitat dans la verdure et de parcelles bénéficiant de limites de transition paysagères qualitatives de sorte à permettre la cohabitation de constructions de typologies différentes ;

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

- En ce qui concerne le motif d'avis de la Commission de concertation, relatif à l'application de l'art. 207 §1. al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire) :
  - Les aménagements apportés à la maison s'inscrivent dans les objectifs de transformation soucieuse des aspects patrimoniaux de la construction ;
  - Les plans doivent être complétés afin de pouvoir distinguer la situation existante de droit et apprécier les interventions qui s'en écartent ;

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

- Supprimer le pool-house et restituer un aménagement paysager arbustif et de pleine terre ;
- Relocaliser les installations techniques liées au fonctionnement de la piscine dans les caves de la maison ;
- Fournir les plans de la situation existante de droit de l'ensemble de la maison, afin de pouvoir apprécier/justifier les interventions qui s'en écartent ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que la plupart des actes et travaux à mettre en conformité peuvent être maintenus ;
- d'être accessoires en ce que les aménagements paysagers s'inscriront davantage dans les objectifs poursuivis par le PPAS ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite ;

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

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

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

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



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

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