

Séance du 08 novembre 2023 / Zitting van 08 november 2023

ORDRE DU JOUR/DAGORDE

- 1) 180/23 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.029-2023  
Situation : Avenue Dolez 89  
(Transformer une maison en 3 logements avec modification de volume.  
Régulariser l'extension réalisée en 1971 et 1977 et la division en 3 logements)
- 2) 179/23 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46.945-2023  
Situation : Chaussée de Saint-Job 511  
(Mettre en conformité la création d'emplacements de parking en zone de recul)
- 3) 181/23 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46.996-2023  
Situation : Chaussée de Waterloo 976-980  
(Augmenter le nombre de logements, créer une extension du bâtiment en façade arrière impliquant des modifications de terrasses et de toitures vertes, modifier les baies et la lucarne en façade arrière et modifier les lanterneaux sur la toiture du commerce 1)

---

Uniquement pour avis de la CC :

- 4) - Demande de permis d'urbanisme n°16-46.995-2023  
Situation : Avenue Montjoie 96B  
(Rénover l'intérieur de la maison, remplacer les châssis, isoler thermiquement les façades et toiture de la maison, mettre en conformité certaines modifications apportées dans le passé par les anciens propriétaires)  
(Bien repris à l'inventaire du patrimoine immobilier : monument ou ensemble antérieur à 1932 à l'inventaire transitoire - art.207§1.14 du CoBAT)
- 
- 5) 176/23 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46.786-2023  
Situation : Avenue Jean et Pierre Carsoel 23  
(Rénover et étendre un immeuble de 2 logements)
  - 6) 177/23 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.095-2023  
Situation : Chaussée de Waterloo entre les n°s 1267 et 1271  
(Construire une maison unifamiliale sur le lot 2 du permis de lotir PL n°40)
  - 7) 178/23 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.096-2023  
Situation : Chaussée de Waterloo entre les n°s 1267 et 1271  
(Construire une maison unifamiliale sur le lot 3 du permis de lotir PL n°40)
  - 8) 174/23 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46.990-2023  
Situation : Chaussée d'Alseberg 665  
(Modifier une maison unifamiliale structurellement, isoler la façade arrière et modifier les châssis)
  - 9) 175/23 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.012-2023  
Situation : Rue Geleytsbeek 44  
(Démolir une maison unifamiliale et reconstruire une nouvelle maison unifamiliale)

- 10) 170/23 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.077-2023  
Situation : Rue Edouard Michiels 2D  
(Isoler par l'extérieur les façades ainsi que les toitures des annexes)
- 11) 168/23 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.160-2023 (art.177)  
Situation : Rue Auguste Danse 25  
(Rénover et changer l'affectation d'un immeuble de bureau en centre PMS, centre de formation (cours théoriques), stockage d'archives et bureaux de sections syndicales)
- 12) 172/23 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.081-2023  
Situation : Rue Engeland 338 (lot 3)  
(Construire, sur le lot n°3, une habitation unifamiliale avec profession libérale, suite au certificat d'urbanisme n°2020/1)
- 13) 173/23 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.070-2023  
Situation : Rue Baron Guillaume Van Hamme 33  
(Créer une cour extérieure perméable dans la zone latérale de l'Eglise Saint-Paul (destinée à recevoir les participants aux messes de l'église))
- 14) 171/23 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.080-2023  
Situation : Avenue du Silence 44  
(Démolir une maison unifamiliale avec surface commerciale au RDC et différentes annexes et construire un immeuble à appartements avec un espace au rez-de-chaussée pour profession libérale)
- 15) 169/23 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.535-2019 (art.126/1)  
Situation : Rue Edith Cavell 105-107  
(Démolir deux bâtiments existants et reconstruire un nouvel immeuble de 10 logements (retrait du permis suite RECOURS) - projet modificatif en application de l'article 126/1 du CoBAT : démolir deux bâtiments enserrant un commerce existant conservé au n° 107; construire une habitation unifamiliale mitoyenne au n°107, et un immeuble de 6 appartements 3 façades au n° 105 (immeuble comprenant un niveau de sous-sol abritant des parkings); transformer le commerce existant au n°107 et conservé entre les deux constructions démolies; abattre 6 arbres et procéder au réaménagement paysager de la parcelle)

- Fin de séance/Einde zitting

---

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 08/11/2023**  
**objet n° 01**

**Dossier 16-47029-2023 - Enquête n° 180/23**

**Situation : Avenue Dolez 89**

**Objet : transformer une maison en 3 logements avec modification de volume.  
Régulariser l'extension réalisée en 1971 et 1977 et la division en 3 logements  
réalisée en 2007**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47029-2023 introduite en date du 26/05/2023;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à transformer une maison en 3 logements avec modification de volume. Régulariser l'extension réalisée en 1971 et 1977 et la division en 3 logements réalisée en 2007 sur le bien sis avenue Dolez 89;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (**PPAS**) dénommé **PPA N° 17 QUARTIER KAUBERG totalement abrogé** par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 26/04/2001;

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

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

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

- Le bien concerné par la demande n'est pas susceptible de porter atteinte à la zone Natura 2000 en ce qu'il s'agit d'une mise en conformité d'une construction datant d'au moins 1977;

**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 partielle ou totale d'un logement;

motifs inhérents à la protection du patrimoine :

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/10/2023 au 23/10/2023 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

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

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

Suppléments de délais : /

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

26/05/2023 : dépôt de la demande;

06/07/2023 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

12/07/2023: réception des compléments;

04/10/2023 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU et de la CRMS;

09/10/2023 au 23/10/2023 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

08/11/2023 : séance publique de la Commission de concertation;

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

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

- l'avis du Service de l'Environnement sollicité en date du 07/11/2023 par email et n'a pas de remarques;

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

- l'avis de la CRMS sollicité en date du 08/11/2023 et sera rendu en cours de procédure;

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 04/10/2023. Considérant que cet avis devra être fourni avant la délivrance du permis d'urbanisme;

## **MOTIVATION DE L'ACTE**

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat majoritairement résidentiel, construit en ordre fermé et à l'alignement;
- Dans ce quartier, l'avenue Dolez est bordée par des maisons de taille moyenne, majoritairement en briques et de style moderne. Dans ce tronçon de la rue, la zone de jardin présente des annexes construites en façade arrière et le long des limites mitoyennes;
- La parcelle cadastrée Section E, n°367F3, sur laquelle porte la demande se situe sur la zone de protection du site Kauwberg, patrimoine classé et site Natura 2000. Elle présente une largeur étroite de 5,50m et une profondeur importante de ±51m avec une pente ascendante vers le fond de parcelle.
- Sur celle-ci s'implante une maison unifamiliale à l'alignement avec une annexe à toiture plate construite au niveau du rez-de-jardin. Elle présente également en fond de jardin une seconde annexe, de largeur étroite, construite le long de la limite mitoyenne de gauche;
- La maison mitoyenne n°89 sur laquelle porte la demande présente un gabarit R + 2 + toiture à versant, une lucarne construite sur le versant avant de la toiture, une façade avant en briques de teinte rouge / blanche et une façade arrière en crépi de teinte blanche;
- Cette maison a été construite suite à l'octroi du permis d'urbanisme 16-6781-1932. Elle présentait une toiture mansardée contenant deux lucarnes et un aménagement comme suit :
  - Le rez-de-chaussée est en partie enterré en façade arrière au niveau des caves. Cet étage se compose de trois pièces en enfilade aménagées en :
    - deux caves en façade arrière
    - une cuisine en partie centrale
    - une salle à manger en façade avant;
  - Le premier étage se situe à 1,40m du niveau du rez-de-jardin et se compose de deux pièces en enfilade aménagées en chambres. Une cour couverte et une toilette se situaient en façade arrière, le long de la limite mitoyenne de gauche. Dans le prolongement de celles-ci s'implantait une annexe (rez-de-jardin + toiture à un versant) où était aménagée une laverie;
  - Le second étage (sous les combles) contenait également deux chambres;
  - Les façades se composaient de briques (teinte non précisée);
- Le permis d'urbanisme 16-8947-1935 a autorisé la construction d'un réduit en maçonnerie, de dimension 1,50m x 2,00m x 2,00m. Toutefois, nous ne disposons pas de plans;
- Le permis d'urbanisme 16-27401-1974 a autorisé une transformation importante de la maison en ce que :
  - La cour couverte, la toilette et l'annexe contenant la laverie ont été démolies afin de construire une nouvelle annexe de 3,00m de profondeur, occupant la largeur totale de la façade arrière et présentant un gabarit R + toiture plate. Cette annexe a permis de rehausser la façade arrière du rez-de-chaussée afin d'aménager des ouvertures, de créer un entre sol permettant d'accéder au jardin et de créer une troisième pièce au niveau du premier étage;
  - La façade arrière a été rehaussée par la construction d'une lucarne occupant toute sa largeur. Cela a permis de créer un second étage et d'augmenter la superficie des combles par la création d'une toiture plate en façade arrière;
  - Le niveau de la corniche (+1,40m) ainsi que celle de la toiture (+1,00m) devaient également être rehaussées. Toutefois, cette rehausse n'a pas été exécutée;
- L'aménagement intérieur de la maison se présentait alors comme suit :
  - Un garage avait été aménagé au niveau du rez-de-chaussée, à la place de la salle à manger et de la cuisine. Pour ce faire, le mur séparant la cuisine de la salle à manger a été supprimé et une porte de garage avait été aménagée en façade avant;
  - Au premier étage, un living avait été aménagé en façade avant, une salle à manger en partie centrale et en façade arrière une cuisine et une salle de bain;
  - Au second étage, deux chambres avaient été aménagées;

- Les combles n'étaient toujours pas aménagés;
- Le revêtement de la façade arrière a été changé en crépi;
- Le bâti environnant se caractérise par des constructions de style ouvrière présentant un gabarit général de R+2+toiture et présentant une façade avant composée d'un revêtement en briques. Du côté impair de la rue, les maisons présentent des annexes construites dans le prolongement de la façade arrière, occupant une superficie importante de la zone de jardin;
- La maison concernée par la demande présente deux pignons en attente en ce que :
  - La maison voisine de droite présente une annexe (trois façades) construite en retrait par rapport à la limite mitoyenne avec la maison concernée par la demande;
  - La parcelle voisine de gauche est une allée carrossable permettant d'accéder aux garages aménagés en fond de parcelle;

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

- Mettre en conformité :
  - la division de la maison en trois unités d'appartement;
  - la construction d'une annexe en façade arrière de la maison;

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

- Le programme unifamilial de la maison a été modifié en 2007 par la transformation de celle-ci en une maison de rapport. En effet, la maison présente aujourd'hui trois appartements aménagés comme suit :
  - Le niveau du rez-de-chaussée contient un studio présentant un espace living en façade avant et une salle de bain en façade arrière. Cet étage contient également un hall d'entrée commun contenant une buanderie et une chaufferie en façade arrière;
  - Le premier étage (dit "rez-de-jardin" sur les plans) contient un appartement à une chambre où les espaces de vie (cuisine comprise) s'implantent dans l'annexe située au niveau du jardin, une salle de bain est aménagée dans la pièce arrière de la maison, un dressing/bureau en partie centrale et une chambre en façade avant;
  - Le second étage (dit "plan étage" sur les plans) ainsi que les combles ont été aménagés en un duplex à une chambre où la chambre se situe sous les combles;
- Le gabarit de l'annexe située en façade arrière a été modifié entre 1971 et 1977 :
  - Aujourd'hui, l'annexe située en façade arrière présente une profondeur de 4,00m occupant toute la largeur de la maison. Une extension (R + toiture plate) a été construite dans le prolongement de l'annexe avec une profondeur de 7,71m sur une largeur de 3,92m;
- La maison se présente aujourd'hui comme suit :
  - Une lucarne construite sur le versant avant de la toiture (conforme à la situation existante du permis 16-27401-1974);
  - La façade arrière du niveau des combles n'est plus alignée au plan de la façade arrière en ce qu'elle présente un retrait de 2,16m, aménagé en une terrasse;
  - La façade arrière présente des ouvertures de baie, différentes de celles autorisées dans le permis de 1974;
  - La porte de garage située en façade avant a été remplacée par une large fenêtre ;
  - Une seconde annexe est construite le long de la limite mitoyenne de gauche, toutefois aucune précision n'est apportée en ce qui concerne son affectation;

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

- Cette demande de permis d'urbanisme vise à mettre en conformité l'extension de l'annexe située en zone de jardin ainsi que la division de la maison unifamiliale en trois appartements;
- En ce qui concerne l'extension :
  - Considérant que l'annexe a été agrandie à l'époque où le Règlement Général sur les Bâtisses de l'Agglomération de Bruxelles (1948 et 1975) était d'application;
  - Celle-ci devait respecter l'article 14 - Implantation des bâtiments principaux et des annexes qui prescrit "*le terrain qui peut être couvert par le bâtiment principal, annexes comprises, est limité, sauf les dérogations relatives aux saillies prévues dans le règlement :*
    - 1) vers la voie publique, par l'alignement de celle-ci ou, le cas échéant, par le front de bâtisse imposé en recul,
    - 2) du côté opposé à la voie publique, par une parallèle à la limite précédente, tracés à une distance de celle-ci égale aux  $\frac{3}{4}$  de la profondeur moyenne de la parcelle, sans que cette distance puisse dépasser 20 mètres, la largeur de la zone de recul éventuelle n'étant pas comprise dans cette profondeur moyenne,

- Pour les terrains ayant façade à 2 rues et ne formant qu'un lot, il y a lieu de considérer isolément chaque façade à rue et de prendre comme profondeur moyenne la moitié de la distance entre les milieux des façades, au niveau des trottoirs correspondants.";
- Or, l'annexe présente une profondeur totale de 24,91m, plus importante que celle imposée par cet article;
- Considérant que l'environnement bâti présente aujourd'hui des maisons ayant des annexes construites en façade arrière avec une profondeur similaire à celle concernée par la demande de mise en conformité;
- Considérant que cette profondeur n'est pas dérogatoire à la réglementation en vigueur, c'est-à-dire à l'article 4 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qu'elle ne dépasse pas de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine (n°85);
- Considérant l'absence de réclamation en terme de nuisance;
- La mise en conformité de l'annexe peut alors s'envisager;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête :
  - Application de la prescription générale 0.12 du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) :
    - La maison unifamiliale a été divisée en trois logements en 2007 selon la note explicative;
    - Cette division est alors soumise au respect de la réglementation en vigueur, c'est-à-dire le Règlement Régional d'Urbanisme ainsi que le PRAS;
    - L'aménagement des appartements tel que proposé présente de multiples dérogations à l'habitabilité :
      - Le studio situé au niveau du rez-de-chaussée est mono orienté. Il présente une superficie de 28,50m<sup>2</sup> pour les espaces de vie, éclairés par une fenêtre présentant une superficie nette éclairante de 3,35m<sup>2</sup>. Cet éclairage est insuffisant et déroge à l'article 10 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme qui impose une superficie nette éclairante de 1/5 de la superficie de l'espace habitable, c'est-à-dire 5,70m<sup>2</sup> minimum. De plus, la salle de bain du studio déroge à l'article 4 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qu'elle présente une hauteur sous plafond de 1,85m au lieu de 2,20m comme imposé par l'article;
      - L'appartement situé au premier étage ("rez-de-jardin" sur les plans) présente des superficies généreuses et une hauteur sous plafond suffisante;
        - Toutefois, le living est mal éclairé :
          - le living/salle à manger présente une superficie de 48,60m<sup>2</sup>. Cet espace est éclairé de manière zénithale et par des baies situées le long de la façade latérale droite. Cette façade est peu éclairée en ce qu'elle se situe à 1,44m de la limite mitoyenne, bordée par une haie.
          - De plus, il n'y a pas de fluidité dans l'agencement des espaces :
            - l'escalier permettant d'accéder à la chambre se situe dans la salle de bain et divise la salle d'eau,
            - la toilette située dans le hall d'entrée présente une largeur de 0,68m, ce qui est très étroit;
    - Le duplex à une chambre présente une hauteur sous plafond de 2,48m pour les espaces de vie et 2,20m pour la chambre. Ces hauteurs ne respectent pas l'article 4 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme qui impose 2,50m minimum pour les espaces habitables et 2,30m pour les espaces habitables situés en toiture;
    - De plus, les espaces de vie (34,00m<sup>2</sup>) sont éclairés par deux fenêtres présentant une superficie nette éclairante totale de 3,21m<sup>2</sup>, ce qui est insuffisant et déroge à l'article 10 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme qui impose 6,80m<sup>2</sup> minimum;
    - La chambre située en toiture bénéficie d'un espace extérieur qui malheureusement ne respecte pas le Code civil en terme de servitude de vue en ce que la terrasse ne présente pas de retrait de 1,90m des limites mitoyennes;

- La mise en conformité de la division ne peut s'envisager telle que proposée en ce que la typologie unifamiliale de la maison ne permet pas un aménagement qualitatif d'appartements. Il y a lieu de revenir au programme d'origine, c'est-à-dire une maison unifamiliale;
- Considérant que la parcelle se situe à proximité du site du Kauwberg, un assainissement de la zone de jardin est également nécessaire (annexe en fond de jardin et terrasse en escalier) en ce qu'il y a lieu d'apporter plus de pleine terre sur la parcelle et d'effectuer aménagement paysager afin de permettre une transition douce entre la zone Natura 2000 et l'avenue ;

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

**Avis DEFAVORABLE**

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

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

**Commission de concertation**

**séance du 08/11/2023**

**objet n° 02**

**Dossier 16-46945-2023 - Enquête n° 179/23**

**Situation : Chaussée de Saint-Job 511**

**Objet : mettre en conformité la création d'emplacements de parking en zone de recul**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46945-2023 introduite en date du 30/03/2023;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité la création d'emplacements de parking en zone de recul sur le bien sis chaussée de Saint-Job 511;

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

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
  - non-respect de l'article 11 – aménagement des zones de recul qui prescrit "*§ 1. La zone de recul est aménagée en jardinet et plantée en pleine terre. Elle ne comporte pas de constructions sauf celles accessoires à l'entrée de l'immeuble tels que, notamment, les boîtes aux lettres, clôtures ou murets, escaliers ou pentes d'accès. Elle ne peut être transformée en espace de stationnement ni être recouverte de matériaux imperméables sauf en ce qui concerne les accès aux portes d'entrée et de garage à moins qu'un règlement communal d'urbanisme ou un règlement d'urbanisme édicté sur une partie du territoire communal ne l'autorise et n'en détermine les conditions.*", en ce que la zone de recul accueille deux emplacements de stationnement;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/10/2023 au 23/10/2023 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 :**

30/03/2023 : dépôt de la demande;

08/05/2023 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

17/07/2023 : réception des compléments;

04/10/2023 : accusé de réception d'un dossier complet;

09/10/2023 au 23/10/2023 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

08/11/2023 : séance publique de la Commission de concertation;

**MOTIVATION DE L'ACTE**

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est composé de groupes de maisons unifamiliales;
- Le tronçon concerné est situé le long de la voie de chemin de fer et les maisons sont implantées profondément au sein de parcelles laissant place à une zone de jardin très profonde en partie avant;
- La maison concernée par la demande, constitue une maison mitoyenne d'un groupe de 5 maisons qui font partie d'une ancienne urbanisation de maisons de type ouvrières;
- En situation de fait, la zone de recul comporte un parking pour deux emplacements dans ses 5 premiers mètres;



- Un courrier de l'urbanisme datant du 24/05/2022 a été envoyé afin d'informer les propriétaires que cet aménagement est en infraction et que ceux-ci sont contraints de cesser cette situation en remettant les lieux en pristin état, à savoir restituer un jardinet planté en pleine terre en zone de recul;

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

- La mise en conformité de l'aménagement de deux emplacements de stationnement en zone de recul;

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

En ce qui concerne le motif d'enquête pour la dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul) :

- Cet aménagement est contraire au Règlement Général sur les Bâtisses du 14 juin 1948 qui disposait déjà à l'époque en son article 25 que : *« La zone de recul doit être aménagée en jardinet, suivant un plan à soumettre à l'agrégation du Collège des Bourgmestre et Echevins; le tiers au moins de la surface de la zone de recul doit être planté et parfaitement entretenu en tout temps; les plantations à hautes tiges y sont interdites. Cette zone de recul devra conserver constamment cette affectation de jardinet, à l'exclusion de tout autre usage. La zone de recul ne peut être utilisée par aucune exploitation. Il ne peut être rien établi ni déposé dans la zone de recul qui puisse nuire à la viabilité ou à la beauté de la voie publique. »;*
- En outre, le Règlement Régional d'Urbanisme dispose en son Titre I, chapitre IV, article 11, § 1 que : *« La zone de recul est aménagée en jardinet et plantée en pleine terre. Elle ne comporte pas de constructions sauf celles accessoires à l'entrée de l'immeuble tels que, notamment, les boîtes aux lettres, clôtures ou murets, escaliers ou pentes d'accès. Elle ne peut être transformée en espace de stationnement ni être recouverte de matériaux imperméables sauf en ce qui concerne les accès aux portes d'entrée et de garage à moins qu'un règlement communal d'urbanisme ou un règlement d'urbanisme édicté sur une partie du territoire communal ne l'autorise et n'en détermine les conditions. La zone de recul est régulièrement entretenue. »;*
- Les recherches sur le site Bruciel démontrent que cet aménagement est récent et qu'aucun emplacement n'était présent avant 1948 (entrée en vigueur du Règlement);
- Ces aménagements apparaissent seulement en 2012, soit après l'entrée en vigueur du RRU;
- Le bâtiment ne comporte aucun garage en situation de droit et la zone de recul ne peut contenir du parcage, ni d'allée carrossable;
- Les voisins directs aux numéros 513 et 515 sont en infraction et ont également reçu des courriers leur demandant une remise en pristin état de leur zone de recul;
- Il y a donc lieu de supprimer ces emplacements et d'aménager un jardinet,

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

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 08/11/2023**  
**objet n° 03**

**Dossier 16-46996-2023 - Enquête n° 181/23**

**Situation : Chaussée de Waterloo 976 - 980**

**Objet : augmenter le nombre de logements, créer une extension du bâtiment en façade arrière impliquant des modifications de terrasses et de toitures vertes, modifier les baies et la lucarne en façade arrière et modifier les lanterneaux sur la toiture du commerce 1**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46996-2023 introduite en date du 05/05/2023;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à augmenter le nombre de logements, créer une extension du bâtiment en façade arrière impliquant des modifications de terrasses et de toitures vertes, modifier les baies et la lucarne en façade arrière et modifier les lanterneaux sur la toiture du commerce 1 sur le bien sis chaussée de Waterloo 976 - 980;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) N° 30 - QUARTIER DU VERT CHASSEUR approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10-03-1994 et déroge aux prescriptions 0.4 de ce plan;

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

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

Considérant que la demande est régie par l'article 36 du Titre VI du Règlement Régional d'Urbanisme et se conforme au RRU;

Considérant que la demande déroge également au RRU en matière d'offre en emplacements de stationnement dans un programme d'immeuble à appartements;

**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 :

**motif inhérent 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 modifications totales ou partielles d'un logement;

**motif inhérent au plan particulier d'affectation du sol :**

- non-respect de la prescription 0.4 en matière d'offre en emplacements de stationnement (au moins un emplacement par logement);

**motifs inhérents au CoBAT :**

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
  - non-respect de l'article n°4 - profondeur qui prescrit "2° a) lorsque les deux terrains voisins sont bâtis, la construction : - ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde; ", en ce que l'extension prévue au 1<sup>er</sup> étage (n°976) dépasse le profil du voisin le plus profond de droite (isolant) et en ce que le pare-vue prévu au 2<sup>ème</sup> étage dépasse également la profondeur du voisin le plus profond de gauche n°974;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 9/10/2023 au 23/10/2023 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

Considérant que la demande déroge également à l'article 6 du Titre VIII du règlement régional d'urbanisme, cette dérogation n'étant pas soumise aux mesures particulières de publicité;

- non-respect de l'article 6 - nombre d'emplacement de parcage par logement;

## **DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

05/05/2023 : dépôt de la demande;

13/06/2023 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

12/07/2023 : réception des compléments;

04/10/2023 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU

09/10/2023 au 23/10/2023 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

08/11/2023 : séance publique de la Commission de concertation;

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

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 04/10/2023 et émis le 14/10/2023 et joint à la demande;

## **MOTIVATION DE L'ACTE**

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

- Ce quartier de l'Est de la Commune est caractérisé par des immeubles mixtes de commerce et logement(s);
- Les immeubles de commerce et de logement sur lesquels portent la demande (5 logements existants au total) sont implantés le long de la chaussée de Waterloo, à proximité de l'angle formé avec le Champ du Vert Chasseur;
- Les parcelles s'étendent profondément depuis l'alignement de la chaussée jusqu'au chemin des Oiseleurs;
- Le couvert végétal est important sur l'arrière de la parcelle;
- Le bien sis au n°976, de gabarit R+2+toiture « à la Mansart » (a fait l'objet d'un permis d'urbanisme n°16-40947-2013) comprend :
  - au rez-de-chaussée : un commerce;
  - au 1<sup>er</sup> étage : 1 appartement à 1 chambre;
  - au 2<sup>ème</sup> étage : 1 appartement à 3 chambres;
- Le bien sis au n°978 et n°980 (rassemblé) de gabarit R+2+toiture « à la Mansart » comprend :
  - au rez-de-chaussée : un commerce;
  - aux 1<sup>er</sup> étage, 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étages : 3 logements à 2 chambres;

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

- La création d'un 3<sup>ème</sup> commerce au n°980 en divisant le commerce 1 (n°978 et n°980) en 2 commerces afin de respecter davantage le parcellaire;
- La conservation de l'appartement 1 chambre au 1<sup>er</sup> étage du n°976;
- La division du duplex (3 chambres) en deux logements (1 chambre) au n°976;
- La conservation des 3 logements (2chambres) au n°978/980;
- La construction d'une extension en façade arrière au 1<sup>er</sup> étage au n°976;
- L'aménagement d'une nouvelle terrasse en façade arrière au 2<sup>ème</sup> étage au n°976;
- L'aménagement d'une terrasse en façade arrière au 2<sup>ème</sup> étage au n°976 et la mise en place d'un pare-vue au niveau de la mitoyenneté avec le n°974;
- La modification de baies en façades avant et arrière;

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

- en matière de programme :
  - La division du grand commerce en 2 commerces de taille respectant le parcellaire d'origine peut s'envisager;
  - Le projet répond donc aux objectifs du Plan Régional d'Affectation du Sol (AGRBC du 22/05/2001) et du plan particulier d'affectation du sol en prévoyant un commerce au rez-de-chaussée de l'immeuble et à l'article 5.0 ZONE D'HABITAT AVEC FRONT COMMERCIAL OU HORECA - 5.1 Destination qui précise : « Cette zone est destinée à l'usage mixte de logements et de petits commerces ou de services, pour autant que ces activités soient diurnes, non bruyantes, non polluantes et donc compatibles avec l'habitation »;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - Le projet conserve le bâti dans sa globalité. Les extensions demandées sont limitées;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
  - Les modifications en façades avant proposées restent dans l'esprit des vitrines commerciales et sont élégantes et s'inscrivent dans le tissu bruxellois;
  - Les façades arrières modifiées sont sobres et peuvent s'envisager;

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

**motif inhérent 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 modifications totales ou partielles d'un logement;**

- Les bâtiments accueillent en situation existante de droit : 1 appartement 1 chambre, 1 appartement 3 chambres et 3 appartements 2 chambres;
- En situation projetée, l'immeuble accueillera 1 studio, 2 appartements 1 chambre et 3 appartements 2 chambres;
- L'immeuble conserve une mixité de logement le long d'un axe structurant, ce qui est envisageable;

**motif inhérent au plan particulier d'affectation du sol : non-respect de la prescription 0.4 en matière d'offre en emplacements de stationnement (au moins un emplacement par logement);**

- L'immeuble ne possède aucun parking.
- Le projet possède un local poussette au rez-de-chaussée facilement accessible pour l'ensemble des logements (6 en situation projetée);
- Le projet s'implante à proximité de la gare du Vivier d'Oie et le long de la chaussée de Waterloo parcourue par les lignes de bus de De Lijn et du TEC, et le manque d'emplacements de stationnement peut dès lors s'envisager;

**motifs inhérents au CoBAT : demande de dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique : non-respect de l'article n°4 - profondeur qui prescrit "2° a) lorsque les deux terrains voisins sont bâtis, la construction : - ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde; " :**

- L'extension prévue au 1er étage (n°976) dépasse le profil du voisin le plus profond de droite (isolant);
- L'extension demandée au 1<sup>er</sup> étage améliore les qualités d'habitabilité du logement 1 chambre existant et permet également d'offrir une terrasse à l'appartement créé au-dessus de celui-ci;
- La dérogation est limitée à l'épaisseur de l'isolant et peut donc s'envisager;
- Le pare-vue prévu au 2<sup>ème</sup> étage dépasse également le profil du voisin le plus profond de gauche n°974;
- Celui-ci ne peut pas s'envisager car il porte préjudice à l'ensoleillement de la façade arrière de la maison voisine n°974;
- Il y a lieu de prévoir un recul en toiture verte de 1,90m de large afin de se conformer au Code civil en matière de servitude de vue depuis la terrasse sans placer de pare-vue;

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

- Ne pas placer de pare-vue et prévoir un recul (toiture verte) de 1,90m de large à partir de la limite mitoyenne avec le n°974;

Que cette modification répond aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé;
- d'être accessoires en ce qu'elle ne concerne qu'un pare-vue;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le projet respectera davantage son environnement;

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

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

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

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

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

**Avis FAVORABLE** unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au plan particulier d'affectation du sol, article 0.4 et règlement régional d'urbanisme, article n°4 pour le voisin de droite - 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 08/11/2023**

**objet n° 04**

**Dossier 16-46995-2023 - Avis de la Commission de concertation**

**Situation : Avenue Montjoie 96**

**Objet : rénover l'intérieur de la maison, remplacer les châssis., isoler thermiquement les façades et toiture de la maison, mettre en conformité certaines modifications apportées dans le passé par les anciens propriétaires**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46995-2023 introduite en date du 02/05/2023;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à rénover l'intérieur de la maison, remplacer les châssis., isoler thermiquement les façades et toiture de la maison, mettre en conformité certaines modifications apportées dans le passé par les anciens propriétaires sur le bien sis avenue Montjoie 96;

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

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

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

- application des articles 207, §3 et 333 du CoBAT pour une demande portant sur un monument ou un ensemble qui ont fait l'objet d'une autorisation de bâtir ou d'une construction antérieure au 1<sup>er</sup> janvier 1932 et considérés de ce fait comme inscrits d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier;

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

02/05/2023 : dépôt de la demande;

18/07/2023 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

26/07/2023 : réception des compléments;

11/09/2023 : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

18/10/2023 : accusé de réception d'un dossier complet;

08/11/2023 : séance publique de la Commission de concertation;

**MOTIVATION DE L'ACTE**

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

- La parcelle d'origine comprenant les 3 entités actuelles, est située le long de l'avenue Montjoie, dans le tronçon compris entre l'avenue Brunard à l'Ouest et l'avenue Moscicki à l'Est;
- Toutes les constructions de la rue voient le jour dès le début du XX<sup>ème</sup> siècle et principalement durant l'entre-deux-guerres, Ce bâti consiste en des maisons mitoyennes ou quatre façades isolées teintées d'Art Déco, de modernisme, voir néoclassique et/ou éclectique. Coté impaire un long et haut immeuble des années 1970 (n°167 à 171) et un autre des années 1960 (n°143 à 149), complètent le bâtis existant de l'avenue. Sur la parcelle voisine (n° 94) une construction neuve (Arch. M. Corbiau) est en cours de chantier;
- L'historique connu des archives de la Commune d'Uccle démontre ceci :
  - 16-3689-1928 - extension sur la maison;
  - 16-10604-1937 - transformations et extensions sur la maison;
  - 16-10758-1937 - transformations de la maison à l'entrée de la parcelle (il y a un garage sur le côté de l'immeuble). Celle-ci est intitulée comme étant le logement du concierge;
  - 16-19654-1957 - transformation de la maison à l'entrée de la parcelle;

- 16-26715-1972 - création de la piscine et du pavillon;
- 16-29316-1984 - agrandissement du pavillon arrière qui devient un logement;
- 16-35555-2002 - agrandissement de la maison arrière;
- 16-46162-2021 - aménagement d'un ascenseur pour la maison arrière;
- La parcelle de 22,6 ares a une forme de parallélogramme rectangle avec une profondeur maximale  $\pm 74,5\text{m}$  de et une largeur maximale  $\pm 33,6\text{m}$ . Présence une légère déclivité entre la maison et la rue, limite de propriété. Présence d'une déclivité de  $\pm 2\text{m}$  entre le bâtiment principal et le jardin qui reste horizontal jusqu'au fond de la parcelle. Latéralement le relief est en léger dévers d'Est en Ouest qui se renforce quelques mètres avant la limite Ouest. Les limites sont clôturées et majoritairement isolées par des taillis de feuillus de petite taille ou de haie de taxus;
- L'immeuble d'origine a vraisemblablement été construit au début du XX<sup>ème</sup> siècle à l'usage d'un logement unifamilial. Son affectation reste inchangée. Il a été ensuite agrandi et rénové en 1937 dans le style moderniste des années 1930 par les architectes Claire Henrotin et Marguerite de Sturler-Raemaekers. Il comporte un bâtiment principal 4 façades à élévation de trois niveaux avec un rez-de-chaussée surélevé sur soubassement en briques rouges le reste étant en enduit imitation pierre d'Euville. Les façades se terminent par une corniche saillante et une toiture à 4 versants en tuiles rouges. Un sous-sol semi-enterré complète l'ensemble;
- En 1937 est ajoutée une extension sur le côté ouest faisant volume secondaire à élévation de deux niveaux et toiture plate terminée par un acrotère avec bandeau saillant de 0,6m;
- L'enveloppe du bâtiment n'est pas isolée excepté la toiture qui a été isolée en 2014. La maison n'est pas ventilée hormis la cuisine qui est pourvue d'une hotte. La performance PEB de la bâtisse est F;

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

- La maison a été acquise 2001 par les demandeurs et n'a depuis fait l'objet d'aucune modification de quelque nature que ce soit tant intérieure qu'extérieure à l'exception de la rénovation et de l'isolation de la toiture principale en 2014;
- Il apparait qu'une série d'éléments n'auraient pas été réalisés conformément aux plans du permis de 1937 ou auraient fait l'objet de petites modifications antérieurement à l'acquisition du bien par les propriétaires actuels. La demande porte entre autre sur la mise en conformité, modification ou reconstruction de ces éléments (voir ci-après) :
  - Bâtiment principal, façades Nord - Parterre de soubassement en enduit et peinture blanche :
    - Ce parterre est repris sur le permis de 1937 comme étant réalisé dans la même brique que celle du soubassement. Notons que le parterre de la façade Est a bien été réalisé en brique;
    - La demande porte sur la conservation du parterre et son recouvrement par des briquettes de même nature que celles qui seront placées sur les sous-bassement;
  - Bâtiment principal, façades Nord - Toiture - Lucarnes et cheminées :
    - Sur les plans de la situation de droit, nous constatons la présence d'une petite lucarne au centre et deux cheminées aux abouts de la ligne de faîte. Ces deux cheminées n'ont vraisemblablement jamais existé. N'a été construite qu'une seule cheminée encadrée par deux petites lucarnes au centre de la toiture;
    - La demande porte sur le maintien de la situation existante de fait;
  - Bâtiment principal, façades Ouest - Toiture - Lucarnes et cheminée :
    - Sur les plans de la situation de droit, l'on constate la présence de deux petites lucarnes encadrant une cheminée. Cette cheminée n'a probablement jamais existé et une grande lucarne a été construite en lieu et place;
    - Notons que cette configuration prévue en façade Ouest a été "déplacée" en façade Nord. La demande porte sur le maintien de la situation existante de fait;
  - Bâtiment annexe, façade Est - Implantation de la fenêtre du 1<sup>er</sup> étage et trumeau d'angle avec retrait :
    - La fenêtre devait être implantée sur l'angle Nord/Est mais a été déplacée vers le bâtiment principal. Le trumeau avec retrait marquant l'angle n'a pas pu être réalisé;
    - La demande porte sur le maintien de la situation existante de fait;
  - Bâtiment annexe, façade Nord - Implantation de la fenêtre centrale du 1<sup>er</sup> étage :
    - Sur les plans de la situation de droit, l'on constate que cette baie est presque centrée sur la porte de service. Dans la situation de fait, elle est sensiblement décalée vers la gauche;
    - La demande porte sur le maintien de la situation existante de fait;

- Bâtiment annexe, façades Nord/Ouest - Trumeaux d'angles en retrait :
  - Sur les plans de la situation de droit, l'on constate que ces trumeaux sont en retrait du plan de la façade et accentué par un seuil continu. La situation de fait laisse supposer que ces détails n'ont jamais été réalisés;
  - La demande porte sur le maintien de la situation existante de fait;
- Bâtiment annexe, façades Ouest et Sud - Implantation des baies de fenêtres et réalisation de retraits et seuils continus :
  - Sur les plans de la situation de droit, l'on constate que les baies sont implantées et de largeurs différentes de la situation de fait. Les trumeaux en retrait et seuils continus semblent ne jamais avoir été mis en œuvre;
  - La demande porte sur le maintien de la situation existante de fait;
- Bâtiment annexe, façades Sud - Baie de la nouvelle cuisine :
  - La situation de droit n'indique pas de division pour cette baie;
  - La demande porte sur la mise en œuvre d'un châssis coulissant en deux parties égales;
- Bâtiment principal, façades Sud - Bandeau saillant sur la salle à manger :
  - La situation de droit indique que ce bandeau est partiel sur le premier volume de retour de l'annexe et se termine sur le retour de la salle à manger;
  - Celui-ci semble avoir été supprimé pour permettre l'installation d'un volet extérieur;
  - La demande porte sur sa remise en œuvre conformément au permis de bâtir de 1937 (situation de droit);
- Bâtiment principal, façade Sud - Trumeaux des baies latérales :
  - La situation de droit indique que ces baies devaient comporter un trumeau à l'étage et deux trumeaux pour celle du salon. La situation de fait laisse penser, sans aucun doute, que ces trumeaux n'ont jamais été mis en œuvre. En effet, les poutres en béton faisant linteau au-dessus des baies sont continues et ne laissent pas apparaître de trace comme ayant été soutenues par des trumeaux;
  - La demande porte sur le maintien de la situation existante de fait et la division des châssis telle que proposée;
- Bâtiment principal, façade Sud - Lucarne de toiture :
  - La situation de droit indique l'existence d'une lucarne. Celle-ci a été remplacée par deux fenêtres de toiture (type Velux) lors d'une rénovation précédente de la toiture. Cette lucarne n'était pas visible depuis l'espace public;
  - Le PPAS, Art. 3.5 Toitures, limite la largeur des lucarnes à 1,5m avec toiture en pente, ce qui ne permettrait pas à la pièce d'être conforme du point de vue du RRU Titre II, art. 10 relatif à la surface d'éclairage des locaux habitables. La situation de fait est conforme à cette disposition du RRU;
  - La demande porte sur le maintien de la situation existante de fait;
- La demande porte, à titre principal, sur l'isolation des façades et toiture et le remplacement des châssis :
  - Bâtiments principal et annexe - Isolation des façades :
    - L'isolation des façades est prévue au moyen d'EPS recouvert d'un enduit couleur pierre d'Euville de 1cm et en sous-bassement d'XPS de 16cm recouvert de briquettes de même couleur et format;
  - Bâtiment annexe - Isolation des toitures plates :
    - La toiture actuelle est constitué d'une dalle de béton et d'une chape de pente recouvertes d'une membrane bitumineuse. Le tout sera recouvert d'un isolant type PUR de 12cm et d'une étanchéité en epdm type Resitrix SK. Il s'indique néanmoins de prévoir la verdurisation de cette toiture afin de limiter la vitesse de percolation des eaux de pluie dans le réseau et améliorer la performance des panneaux solaires;
    - La toiture n'est pas visible ni de l'espace publique ni des étages des voisins. La demande porte sur l'autorisation de réaliser ce point;
  - Châssis :
    - Dans le cadre des travaux envisagés, tous les châssis en bois, pvc et aluminium existants seront remplacés par des châssis en aluminium type Reynaers SL38 de teinte RAS 7009 (green gray) à profils amincis en restant au plus proche des divisions proposées dans le permis de 1937. Des grilles d'amenée d'air sont prévues dans les locaux de vie et chambres;



- Les volets sont partout supprimés. Des stores extérieurs encastrés dans l'isolation sont prévus en façade Sud afin de réduire la surchauffe des pièces en été;
  - Les 2 portes des entrées principales et de service sont conservées. La demande porte sur l'autorisation de réaliser ce point;
- Enfin, la demande porte également sur une modification structurelle pour permettre l'agrandissement du salon 2 (Nord/Est) :
  - Salon Nord/Est – Suppression de la salle de bains de l'entresol pour agrandir le salon 2 :
    - Démolition de la dalle au niveau de l'entresol de la salle de bains et du passage vers le salon 2. (Créés en 1937). Mise en œuvre d'une poutre pour soutenir le plancher au haut du +1 ainsi que le mur de séparation entre les salles de douches des chambres Nord;
    - La demande porte sur l'autorisation de réaliser ce point;
- Emplacements de parking :
  - De fait, il existe depuis toujours trois emplacements de parking dédiés au n°96 (objet de la demande) et deux emplacements dédiés au 96a. Ces deux parcelles ont toujours appartenu aux mêmes propriétaires;
  - Antérieurement la maison implantée à l'avant de la parcelle était à usage de conciergerie et de garages. Suite à la division de la parcelle, à la vente de l'immeuble et à sa reconversion en maison unifamiliale (1957), le bien faisant l'objet de la demande ne dispose plus de garage privatif;
  - Les photos aériennes démontrent que les aménagements de parkings ont été réalisés entre 1977 et 1987, soit avant l'entrée en vigueur du PPAS n° 51 (1988) et sous l'emprise du Règlement Général de la Bâtisse de 1975 qui ne stipulait pas la nécessité d'une autorisation préalable;

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

- Le projet tend à améliorer les qualités d'habitabilité de la maison ainsi que ses performances énergétiques, dans un souci de respect de ses qualités patrimoniales d'origine;

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

- en matière de programme :
  - la nomenclature de la maison unifamiliale est conservée et ses qualités d'habitabilité sont améliorées par le décroisement de certains espaces;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - la volumétrie de la maison est conservée ainsi que la hiérarchie de ses transformations;
  - l'isolation des façades par l'extérieur s'inscrit dans le respect de la typologie architecturale de la maison, et est une démarche à encourager;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - la maison dispose d'un vaste jardin à l'arrière;
  - la zone avant est largement dévolue au stationnement et aux circulations et nécessite d'être davantage verdurisée dans un souci de bonne intégration paysagère au cœur de cet îlot arboré;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
  - les infrastructures existantes sont conservées et l'ampleur du projet n'engendre pas l'application du Règlement Communal d'Urbanisme relatif à la gestion des eaux de pluie;
- en matière des aspects patrimoniaux :
  - les options du projet, s'inscrivent dans le respect des aspects patrimoniaux de la maison;

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

- application des articles 207, §3 et 333 du CoBAT pour une demande portant sur un monument ou un ensemble qui ont fait l'objet d'une autorisation de bâtir ou d'une construction antérieure au 1<sup>er</sup> janvier 1932 et considérés de ce fait comme inscrits d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier :
  - La maison initiale a subi plusieurs transformations et extensions;
  - La demande vise également à mettre en conformité certaines interventions, tout en conservant la lecture des étapes de transformations de la maison;
  - Les aspects patrimoniaux de la maison ont été pris en compte dans l'élaboration de l'amélioration des performances énergétiques de la maison;

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

- Prévoir la verdurisation de la toiture plate de l'extension latérale ;
- Limiter, en ce qui concerne la zone avant, le nombre d'emplacements de stationnement à 2 par immeuble;
- Améliorer significativement les qualités paysagères de la zone avant en supprimant les aires de circulation en graviers;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que la transformation de la maison peut s'envisager tout en respectant ses qualités patrimoniales;
- d'être accessoires en ce que qu'elles concernant des aspects ayant été réalisés antérieurement à l'entrée en vigueur du PPAS n° 51;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les aspects paysagers de la parcelles seront améliorés;

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

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

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

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

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

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 08/11/2023**  
**objet n° 05**

**Dossier 16-46786-2022 - Enquête n° 176/23**

**Situation : Avenue Jean et Pierre Carsoel 23**

**Objet : rénover et étendre un immeuble de 2 logements**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46786-2022 introduite en date du 21/12/2022;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à rénover et étendre un immeuble de 2 logements sur le bien sis avenue Jean et Pierre Carsoel 23;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) « n° 50 Hamoir-Observatoire », approuvé par arrêté du Gouvernement de Bruxelles-Capitale en date du 27/05/1999 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 de l'utilisation ou de la destination 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 dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol :
  - non-respect de l'article n°4.5 qui prescrit "Toitures", en ce que la toiture est couverte de zinc au lieu de tuiles ou de l'ardoise;
- 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 §1.2° du Titre I du RRU qui prescrit "Profondeur", en ce que l'isolant au 3<sup>ème</sup> étage dépasse la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde;
  - non-respect de l'article n°6 §1.1° du Titre I du RRU qui prescrit "Toiture", en ce que la toiture du projet dépasse de 4,73 m la hauteur du profil mitoyen le plus bas de la toiture du bâtiment principal;
  - non-respect de l'article n°11 du Titre I du RRU qui prescrit "Aménagement et entretien des zones de recul", en ce que la zone de recul est totalement imperméabilisée;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/10/2023 au 23/10/2023 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

21/12/2022 : dépôt de la demande;

29/06/2023 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

04/07/2023 : réception des compléments;

04/10/2023 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;

09/10/2023 au 23/10/2023 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;  
08/11/2023 : séance publique de la Commission de concertation;

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

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du «04/10/2023» et émis le 30/10/2023 et joint à la demande :

« (...)

Motivation.

1. Point 4.2.2.3 de l'annexe 3/1 de la réglementation A: pas conforme.

→ L'appartement triplex n'a pas un accès au cage d'escalier depuis le niveau inférieur et l'un des deux autres niveaux.

2. Point 4.2.2.6 de l'annexe 3/1 de la réglementation A: pas conforme.

→ Il n'y a pas une baie de ventilation prévue à la partie supérieure de chaque cage d'escalier intérieure.

3. Point 4.4.1.1 de l'annexe 3/1 de la réglementation A: pas conforme.

→ La distance de marche jusqu'à la sortie de l'appartement est supérieure à 20 mètres dans l'appartement triplex.

A titre informatif : le trajet le long d'un escalier ou d'une échelle dans un duplex/triplex doit être converti en distance horizontale = différence de hauteur multipliée respectivement par 2,5 et 5 (les facteurs déterminent la différence de vitesse lors de l'évacuation par les escaliers ou l'échelle par rapport à un déplacement horizontal).

4. Le nouveau revêtement de façade ne répond pas au point 6.1 de l'annexe 5/1 de la réglementation A.

5. Pour tous les points non abordés dans le présent rapport, il y a lieu de se référer aux normes et réglementations qui s'appliquent à ce type d'immeuble et reprises en début de rapport. »;

### **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 principalement résidentiel;
- Dans ce quartier, l'avenue Jean et Pierre Carsoel est une large artère traversée par des lignes de tram. Elle est principalement cadrée par des fronts bâtis dont le skyline suit la pente de cette avenue;
- L'immeuble n°23 sur lequel porte la demande est un immeuble de 2 logements. Il s'implante en recul de l'alignement et en mitoyenneté. Il présente un gabarit R+2+T avec toiture à versants. Sa typologie architecturale se compose d'un parement en briques rouge aux étages, de briques grise au rez-de-chaussée, de châssis en bois peint en blanc, d'une porte d'entrée et d'une porte de garage en PVC blanc, et d'encadrement de baies en pierre;
- L'immeuble présente plusieurs actes et travaux qui ont été effectués sans l'obtention d'un permis d'urbanisme, à savoir :
  - L'extension d'une petite partie du 2<sup>ème</sup> étage;
  - L'aménagement d'une chambre dans les combles;
  - La construction d'une lucarne en façade arrière;
  - La construction d'une lucarne plus grande en façade avant;
  - La modification de la division de châssis;
  - La modification de la porte de garage;
  - La zone de recul a été totalement imperméabilisée;
- La parcelle sur laquelle porte la demande se compose d'une terrasse sur 2 niveaux en bois, d'un jardin de pleine de terre, d'une zone de recul et de l'habitation;
- L'immeuble de droite (n°21) est un immeuble à appartements reprenant les mêmes caractéristiques d'implantation que l'immeuble visé par la demande. Il présente un gabarit R+3 avec toiture plate. Sa typologie architecturale est similaire à celle de l'immeuble visé par la demande. La parcelle sur laquelle s'implante l'immeuble présente également une zone de recul totalement imperméabilisée;
- L'immeuble de gauche (n°25) est également un immeuble à appartement. Il reprend les mêmes caractéristiques d'implantation et de gabarit que l'immeuble n°21. Toutefois, il présente une typologie architecturale totalement différente en ce que la façade se compose d'un enduit de ton gris clair et les menuiseries sont de ton gris anthracite;

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

- La construction d'un étage supplémentaire;
- La modification de la typologie de logements (création de 2 duplex 3 chambres);
- La mise en conformité de l'extension d'une partie du 2<sup>ème</sup> étage;
- L'agrandissement du garage existant;
- L'aménagement d'une terrasse avec garde-corps en façade avant au niveau de la toiture;
- La construction d'une lucarne en façades avant et arrière;
- La mise en conformité de la zone de recul avec aménagement de haies de part et d'autre de la zone;
- L'installation de panneaux photovoltaïques sur le versant avant de la toiture;

- La modification de la typologie architecturale par le remplacement du parement en brique par un cimentage crépis blanc, le remplacement des châssis bois blanc par des menuiseries en aluminium gris, le remplacement de la toiture tuile terre cuite en zinc;

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

- Le programme de l'immeuble est modifié en ce que la typologie de logements est modifié;
- Le gabarit est modifié en ce que le projet prévoit l'ajout d'un étage;
- La typologie architecturale de l'immeuble est modifiée en ce que les châssis, le parement de façade et le revêtement de toiture sont modifiés;
- L'aménagement des abords est modifié en ce que le jardinet en zone de recul a été remplacé par un revêtement imperméable;

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

- Considérant que le projet maintient l'aménagement de 2 appartements mais en modifie leur typologie;
- Considérant que le gabarit de l'immeuble est rehaussé de manière significative pour s'aligner avec la hauteur du voisin n° 25 et qu'il dépasse de 4,73 m le voisin le plus bas;
- Considérant que cette rehausse de gabarit entraîne une dérogation à la hauteur significative de 1,73 m;
- Considérant que le voisin n°25 a obtenu un permis d'urbanisme concernant la rehausse de son propre gabarit et que son dépassement n'excédait pas de plus de 3 m le voisin le plus bas;
- Considérant que le skyline de la rue suit la pente de l'avenue et que cette rehausse tend à s'aligner avec les gabarits des bâtiments qui se positionnent plus haut dans la rue par rapport au bâtiment visé par la demande;
- Considérant que la rehausse de gabarit de 4,73 m de l'immeuble entraîne une perte de lecture du skyline progressif de l'avenue;
- Considérant que l'aménagement de 2 duplex 3 chambres entraîne une importante rehausse de gabarit;
- Considérant que le duplex 3 chambres du dernier étage ne bénéficie que d'une terrasse de 4 m<sup>2</sup>;
- Considérant que le duplex 3 chambre du rez-de-chaussée bénéficie, quant à lui, de l'accès au jardin et que cela crée un déséquilibre d'espace extérieur entre 2 duplex de même typologie;
- Considérant que, dès lors, le duplex des derniers étages est moins qualitatif que celui du rez-de-chaussée;
- Considérant que l'aménagement de deux lucarnes en façades avant et arrière respectant les prescrits du RRU s'envisage en ce qu'il ne porte pas atteinte à la typologie de l'immeuble;
- Considérant qu'une terrasse en façade avant au dernier étage s'envisage en ce qu'elle évite l'effet mirador sur les parcelles arrières et qu'elle s'inscrit dans la logique de la terrasse délivrée par le permis d'urbanisme du voisin n°25;
- Considérant que la typologie architecturale reprend certains éléments de la composition du bâtiment n°25, à savoir :
  - L'utilisation du crépis en façade avant;
  - La mise en place d'une teinte grise pour les menuiseries;
- Considérant, toutefois, que l'utilisation du zinc en toiture, dérogatoire au PPAS, est en rupture avec l'aspect général des constructions mitoyennes qui composent ce tronçon de rue;
- Considérant que le voisin n°25 présente une toiture en zinc mais que ce changement de revêtement n'a pas fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme;
- Considérant dès lors, que l'utilisation du zinc en toiture ne peut pas s'envisager;
- Considérant que l'utilisation de l'aluminium constitue un matériau qualitatif et pérenne;
- Considérant que l'utilisation du crépi de ton blanc est peu qualitative mais répond au voisin n°25;
- Considérant que l'imperméabilisation totale de la zone de recul maintenue en infraction ne respecte pas les prescriptions du RRU et nuit à l'aspect général de l'avenue;
- Considérant que le SIAMU
- 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 Commune;
- Considérant qu'il faudrait prévoir les travaux de la mi-avril à la mi-août si des oiseaux nidifient sur place
- Considérant qu'il y aurait lieu de placer des nichoirs sur le bâti ;
- Considérant qu'il ne faut pas placer de parois de balcons en verre (car ce type de paroi est responsable d'énormément de collisions mortelles d'oiseaux) et de placer une structure visible

**Nichoires 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.
- A noter que le martinet peut cohabiter avec d'autres espèces d'oiseaux cavernicoles (rougequeue noir, moineau domestique, mésanges) sur le même site pour autant que les cavités soient suffisamment nombreuses pour éviter la compétition.

### **Nichoirs moineaux**

- de 1m50 à 3m du sol
- 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.

### **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 l'art. 126§11 du CoBAT : dérogation à un PPAS :
  - non-respect de l'article n°4.5 qui prescrit "Toitures", en ce que la toiture est couverte de zinc au lieu de tuiles ou de l'ardoise;
  - l'utilisation du zinc est en rupture avec le contexte bâti alentour et ne peut donc être accepté;
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) :
  - en ce que la toiture du projet dépasse de 4,73 m la hauteur du profil mitoyen le plus bas de la toiture du bâtiment principal. Ce dépassement d'1,73m est significatif et entraîne une perte de lecture du skyline progressif « épousant la pente de l'avenue » ;
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) :
  - en ce que l'isolant au 3ème étage dépasse la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde. Ce dépassement est dérisoire et vise essentiellement à augmenter la performance énergétique du bâtiment ce qui permet de s'inscrire dans une démarche durable;
- dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul)
  - en ce que la zone de recul est totalement imperméabilisée ce qui nuit à l'aspect de l'avenue et ne rencontre pas les objectifs du RRU ;
- 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) :
  - si l'aménagement d'un duplex au rez-de-chaussée s'envisage au regard de son accès entre autre au jardin, le duplex 3 chambres des niveaux supérieurs entraînent une dérogation à la hauteur ;
  - ce duplex ne bénéficie que d'une petite terrasse pour un logement 3 chambres. Toutefois, une terrasse plus grande entrainerait un important impact sur la toiture et sur les parcelles voisines;

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

- Respecter l'avis du SIAMU ;
- Couper la pointe du faitage de sorte à réduire la hauteur du gabarit de l'immeuble ;
- Prévoir un revêtement de toiture en tuiles ou en ardoises pour les parties inclinées de cette toiture;
- Réaménager la zone de recul afin que seuls les accès à l'entrée et au garage soient imperméables, le sol doit être en pleine terre et planté;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce qu'une rehausse est envisageable ainsi que la modification de la typologie des logements et architecturale;
- d'être accessoires en ce qu'elles concernent les abords, la toiture et la typologie architecturale;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite;
- de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que la zone de recul ne peut s'envisager telle que proposée ;

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

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

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

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

**Avis FAVORABLE** unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au plan particulier d'affectation du sol et règlement régional d'urbanisme, articles n°4 et n°6 du Titre I et n°4.5 du PPAS 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 08/11/2023

objet n° 06

**Dossier 16-47095-2023 - Enquête n° 177/2023**

**Situation : Chaussée de Waterloo entre les n°s 1267 et 1271**

**Objet : construire une maison unifamiliale sur le lot 2 du permis de lotir PL n°40**

**AVIS**

#### **IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47095-2023 introduite en date du 11/07/2023;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à construire une maison unifamiliale sur le lot 2 du permis de lotir PL n°40 sur le bien sis chaussée de Waterloo entre les n°s 1267 et 1271;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en espace structurant, point de variation de mixité, zone d'habitation à prédominance résidentielle;

Considérant que la demande se situe sur le lot n°2 du permis de lotir (PL) n°40 octroyé par le Collège des Bourgmestres et Echevins en date du 18/10/1963 et non périmé pour le lot sur lequel porte la demande et déroge à ce permis de lotir;

#### **MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogation suivante au permis de lotir :
  - non-respect de l'article n°Gabarit qui prescrit "2 étages et toiture à versants en tuiles ou en ardoises", en ce que le projet propose un volume à toiture plate au-dessus du niveau de "corniche » et recouvert d'un bardage en zinc à joint debout de teinte bronze;
- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
  - non-respect de l'article n°3 - implantation qui prescrit "*§ 1. Du côté de la voie publique, la façade de la construction est implantée à l'alignement ou, le cas échéant, au front de bâtisse.* ", en ce que le projet prévoit un volume qui déborde de l'alignement de bâtisse au rez-de-chaussée;
  - non-respect de l'article n°6 - toiture qui prescrit "*§ 1. La toiture répond aux conditions suivantes : 2° ne pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës des constructions de référence visées à l'article 5.* ", en ce que le projet prévoit un volume à toiture plate en toiture qui dépasse le profil du voisin de gauche mitoyen le plus haut (hébergement de forme triangulaire);

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/10/2023 au 23/10/2023 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *Modalités de chantier et de gestion de la mitoyenneté;*

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

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

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

11/07/2023 : dépôt de la demande;

04/10/2023 : accusé de réception d'un dossier complet

09/10/2023 au 23/10/2023 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

08/11/2023 : séance publique de la Commission de concertation;



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

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

- l'avis du Service Technique de la Voirie sollicité en date du 04/10/2023 et émis le 26/10/2023 :

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

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

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

- 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.

### L'infiltration respectera les conditions suivantes :

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

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

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

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

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

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

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

Quant à la présente demande :

La proposition n'est pas conforme au Règlement Communal relatif à la Gestion des Eaux.

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 dont résumé ci-dessus : les eaux pluviales sont récupérées dans une citerne dimensionnée à raison de 33 L/m<sup>2</sup> de toitures y raccordés, dont le trop-plein est infiltré dans le sol via un dispositif de même contenance que la citerne. Ce n'est qu'en cas d'impossibilité avérée d'infiltrer les eaux dans le sol que les eaux pluviales peuvent être rejetées à l'égout moyennant temporisation dans un bassin d'orage de même contenance que la citerne, via un ajutage de 25 mm maximum de diamètre;

○ l'avis du Service de l'Environnement émis le 07/11/2023 :

Considérant

- la gestion des eaux prévue dans le projet,
- le type de toiture prévu dans le projet et
- que des colonies de martinets sont présentes dans le quartier et que ces espèces sont protégées et en diminution drastique sur la Commune,

Avis favorable à condition de

- gérer toutes les eaux de pluies sur la parcelle (le trop-plein de la CEP doit être infiltré/géré sur la parcelle, aucun rejet à l'égout);
- mettre une toiture verte sous les panneaux photovoltaïques et non un roofing de couleur foncé qui diminuerait fortement le rendement des panneaux;
- Ne pas placer de parois de balcons 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

#### 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.
- A noter que le martinet peut cohabiter avec d'autres espèces d'oiseaux cavernicoles (rougequeue noir, moineau domestique, mésanges) sur le même site pour autant que les cavités soient suffisamment nombreuses pour éviter la compétition.

#### Nichoirs moineaux

- de 1m50 à 3m du sol
- Meilleure orientation est, sud-est voire nord-est, sud si à l'ombre (par exemple sous une structure afin d'éviter une surchauffe du nid)
- au moins à 2m de hauteur (entre 3 et 8 m est l'idéal)
- L'espèce est grégaire et peut nicher en colonies. On installera donc de préférence des nichoirs multiples.
- Les nichoirs peuvent être intégrés dans un mur, une toiture, ou apposés/accrochés;

## **MOTIVATION DE L'ACTE**

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

- Le terrain concerné par la demande est situé le long de la chaussée de Waterloo, dans le tronçon compris entre l'avenue Alphone XIII et la Vieille rue du Moulin et situé en façade de l'avenue du Racing;
- Il constitue le lot n°2 du PL n°40 qui est constitué de 3 lots (3 terrains) et qui autorise : des constructions réservées à la résidence, de gabarit de 2 étages à toiture à versants en tuiles ou en ardoises, d'une profondeur de 12m, en briques de parements ou pierres bleues ou blanches;
- Le terrain est mitoyen du côté gauche avec le lot 1 qui est construit et qui accueille une maison unifamiliale de type bel étage de gabarit R+2+toiture à versants avec une grande lucarne dans le versant avant;
- Le terrain est mitoyen du côté droit avec le lot 3 qui n'est pas encore construit mais qui fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme en cours de procédure (PU n°16-47096-2023);
- Le terrain mitoyen au lot 3 est bâti et accueille une maison de gabarit R+2 à toiture plate;

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

- La construction d'une maison unifamiliale de gabarit R+2+1étage en recul à toiture plate implanté en retrait par rapport à la limite de propriété à rue;
- La maison qui sera construite sur le lot 2 (objet de la demande) est jumelée à une autre maison qui sera construite sur le lot 3 et qui fait l'objet d'une demande de permis distincte (propriétaires différents);
- Les deux maisons seront sensiblement similaires au niveau de l'aménagement intérieur ainsi qu'au niveau du langage architectural et de la matérialité des façades;

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

- en matière de programme :
  - la maison s'inscrit dans le profil du terrain et prévoit donc d'aménager le garage et espaces de cave au rez-de-chaussée et les pièces de vie au 1er étage en contact avec le jardin;
  - le projet se conforme au permis de lotir en matière d'affectation et s'inscrit dans le cadre environnant immédiat qui accueille des maison unifamiliales de ce côté de la chaussée de Waterloo;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - le projet propose d'aligner l'acrotère du nouveau bâtiment à la corniche du voisin n°1271, ce qui permet un raccord harmonieux entre ces deux bâtiments mitoyens;
  - le projet prévoit de placer des panneaux photovoltaïques en toiture qui dépasseront le niveau fini du bâtiment : cette installation est une démarche écologique à encourager et ceux-ci ne seront que peu perceptible depuis l'espace public et peuvent donc s'envisager;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - le projet prévoit des zones perméables au niveau de la zone de recul en dehors des accès piétons et carrossable;
  - le projet ne prévoit pas d'abattage d'arbres, mis à part une haie de lauriers. Il y a lieu de compléter la demande avec un plan paysager comprenant la plantation d'un arbre en compensation ;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - le projet prévoit un garage pour le logement;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
  - l'ampleur du projet engendre l'application du Règlement Communal d'Urbanisme relatif à la gestion des eaux de pluie;
  - il s'indique de se conformer aux consultations du Service Technique de la Voirie et de l'environnement sur ce point;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
  - le projet se conforme en matière de matérialité au prescrit en ce qui concerne les façades: brique de teinte blanche et châssis en aluminium de teinte bronze;
  - l'ensemble est élégant et peut s'envisager;

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

En ce qui concerne le motif d'enquête pour l'application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogation suivante au permis de lotir : non-respect de l'article n°Gabarit qui prescrit "2 étages et toiture à versants en tuiles ou en ardoises" :

- le projet propose un volume à toiture plate au-dessus du niveau de « corniche » et recouvert d'un bardage en zinc à joint debout de teinte bronze;
- le projet s'inscrit dans la typologie présente dans la rue. En effet, de nombreux bâtiments dans l'environnement proche présentent des toitures plates;
- le volume proposé en toiture est fortement en recul et la matérialité proposée (zinc à joint debout) s'apparente à un langage de matériaux de toiture, ce qui crée un élément en toiture qui s'inscrit harmonieusement dans son environnement;
- le projet de la maison sur lot 3 présentera un gabarit similaire ainsi qu'une matérialité identique, ce qui rendra l'ensemble cohérent et équilibré par rapport aux gabarits des maisons mitoyennes;
- l'architecture proposée (à toiture plate) se veut volontairement contemporaine et propose une composition qui peut s'envisager au sein du cadre bâti environnant;

En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :

non-respect de l'article n°3 - implantation qui prescrit "*§ 1. Du côté de la voie publique, la façade de la construction est implantée à l'alignement ou, le cas échéant, au front de bâtisse.*" :

- le projet prévoit un volume qui déborde de l'alignement de bâtisse au rez-de-chaussée;
- le projet propose des façades qui se caractérisent par un jeu de profondeur de volume qui viennent dynamiser les façades et le front de rue de cette partie de la chaussée de Waterloo tout en conservant les alignements des différents éléments caractérisant les constructions voisines (corniche, bow-window et encadrement de fenêtre);

non-respect de l'article n°6 - toiture qui prescrit "*§ 1. La toiture répond aux conditions suivantes : 2° ne pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës des constructions de référence visées à l'article 5.*" :

- le projet prévoit un volume à toiture plate en toiture qui dépasse le profil du voisin de gauche mitoyen le plus haut;
- la dérogation porte sur une héberge de dimension triangulaire d'une superficie très limitée;
- de plus, cette héberge ne portera pas préjudice à l'ensoleillement de la maison mitoyenne;
- cette dérogation peut donc s'envisager;

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

- Présenter un plan des aménagements paysagers de la parcelle, comprenant la plantation d'un arbre à haute ou moyenne tige ;
- Répondre aux conditions émises par le Service Technique de la Voirie en ce qui concerne la gestion des eaux sur la parcelle;
- Répondre aux conditions émises par le Service de l'Environnement en ce qui concerne la gestion des eaux de pluie sur la parcelle, l'aménagement des toitures plates, l'esthétique des garde-corps et l'installation de nichoirs;

Considérant que ces modifications sont telles que l'article 191 §4 du CoBAT est d'application et que la procédure doit être reprise au stade de l'envoi de la demande modifiée au SIAMU;

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

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

- de modifier et/ou de compléter les plans et les documents qui constituent la demande sur les aspects décrits ci-dessus;
- d'indiquer et de dater 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 permis de lotir et règlement régional d'urbanisme - 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 08/11/2023

objet n° 07

**Dossier 16-47096-2023 - Enquête n° 178/2023**

**Situation : Chaussée de Waterloo entre les n°s 1267 et 1271**

**Objet : construire une maison unifamiliale sur le lot 3 du permis de lotir PL n°40**

**AVIS**

#### **IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47096-2023 introduite en date du 11/07/2023;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à construire une maison unifamiliale sur le lot 3 du permis de lotir PL n°40 sur le bien sis chaussée de Waterloo entre les n°s 1267 et 1271;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en espace structurant, point de variation de mixité, zone d'habitation à prédominance résidentielle;

Considérant que la demande se situe sur le lot n°3 du permis de lotir (PL) n°40 octroyé par le Collège des Bourgmestres et Echevins en date du 18/10/1963 et non périmé pour le lot sur lequel porte la demande et déroge à ce permis de lotir;

#### **MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogation suivante au permis de lotir :
  - non-respect de l'article n°Gabarit qui prescrit "2 étages et toiture à versants en tuiles ou en ardoises", en ce que le projet propose un volume à toiture plate au-dessus du niveau de "corniche » et recouvert d'un bardage en zinc à joint debout de teinte bronze;
- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
  - non-respect de l'article n°3 - implantation qui prescrit "*§ 1. Du côté de la voie publique, la façade de la construction est implantée à l'alignement ou, le cas échéant, au front de bâtisse.* ", en ce que le projet prévoit un volume qui déborde de l'alignement de bâtisse au 1<sup>er</sup> étage;
  - non-respect de l'article n°6 - toiture qui prescrit "*§ 1. La toiture répond aux conditions suivantes : 2° ne pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës des constructions de référence visées à l'article 5.* ", en ce que le projet prévoit un volume à toiture plate en toiture qui dépasse le profil du voisin de droite mitoyen le plus haut (le terrain de gauche n'étant pas encore bâti);

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/10/2023 au 23/10/2023 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

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

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

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

11/07/2023 : dépôt de la demande;

04/10/2023 : accusé de réception d'un dossier complet

09/10/2023 au 23/10/2023 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

08/11/2023 : séance publique de la Commission de concertation;

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

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

- l'avis du Service Technique de la Voirie sollicité en date du 04/10/2023 et émis le 26/10/2023 :

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

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

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

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

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

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

### **Dispositif de gestion :**

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

Ce dispositif de gestion sera composé des deux éléments suivants :

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

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

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) :

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

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

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

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

Quant à la présente demande :

La proposition n'est pas conforme au Règlement Communal relatif à la Gestion des Eaux.

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 dont résumé ci-dessus : les eaux pluviales sont récupérées dans une citerne dimensionnée à raison de 33 L/m<sup>2</sup> de toitures y raccordés, dont le trop-plein est infiltré dans le sol via un dispositif de même contenance que la citerne. Ce n'est qu'en cas d'impossibilité avérée d'infiltrer les eaux dans le sol que les eaux pluviales peuvent être rejetées à l'égout moyennant temporisation dans un bassin d'orage de même contenance que la citerne, via un ajutage de 25 mm maximum de diamètre;

○ l'avis du Service de l'Environnement émis le 07/11/2023 :

Considérant

- la gestion des eaux prévue dans le projet,
- le type de toiture prévu dans le projet et
- que des colonies de martinets sont présentes dans le quartier et que ces espèces sont protégées et en diminution drastique sur la Commune,

Avis favorable à condition de

- gérer toutes les eaux de pluies sur la parcelle (le trop-plein de la CEP doit être infiltré/géré sur la parcelle, aucun rejet à l'égout);
- mettre une toiture verte sous les panneaux photovoltaïques et non un roofing de couleur foncé qui diminuerait fortement le rendement des panneaux;
- Ne pas placer de parois de balcons 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

#### 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.
- A noter que le martinet peut cohabiter avec d'autres espèces d'oiseaux cavernicoles (rougequeue noir, moineau domestique, mésanges) sur le même site pour autant que les cavités soient suffisamment nombreuses pour éviter la compétition.

#### Nichoirs moineaux

- de 1m50 à 3m du sol
- Meilleure orientation est, sud-est voire nord-est, sud si à l'ombre (par exemple sous une structure afin d'éviter une surchauffe du nid)
- au moins à 2m de hauteur (entre 3 et 8 m est l'idéal)
- L'espèce est grégaire et peut nicher en colonies. On installera donc de préférence des nichoirs multiples.
- Les nichoirs peuvent être intégrés dans un mur, une toiture, ou apposés/accrochés;

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

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

- Le terrain concerné par la demande est situé le long de la chaussée de Waterloo, dans le tronçon compris entre l'avenue Alphone XIII et la Vieille rue du Moulin et situé en façade de l'avenue du Racing;



- Il constitue le lot n°3 du PL n°40 qui est constitué de 3 lots (3 terrains) et qui autorise : des constructions réservées à la résidence, de gabarit de 2 étages à toiture à versants en tuiles ou en ardoises, d'une profondeur de 12m, en briques de parements ou pierres bleues ou blanches;
- Le terrain est mitoyen du côté gauche avec le lot 2 qui n'est pas encore construit mais qui fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme en cours de procédure (PU n°16-47095-2023);
- Le terrain est mitoyen du côté droit avec une maison de gabarit R+2 à toiture plate;

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

- La construction d'une maison unifamiliale de gabarit R+2+1étage en recul à toiture plate implanté en retrait par rapport à la limite de propriété à rue;
- La maison qui sera construite sur le lot 3 (objet de la demande) est jumelée à une autre maison qui sera construite sur le lot 2 et qui fait l'objet d'une demande de permis distincte (propriétaires différents);
- Les deux maisons seront sensiblement similaires au niveau de l'aménagement intérieur ainsi qu'au niveau du langage architectural et de la matérialité des façades;

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

- en matière de programme :
  - la maison s'inscrit dans le profil du terrain et prévoit donc d'aménager le garage et espaces de cave au rez-de-chaussée et les pièces de vie au 1er étage en contact avec le jardin;
  - le projet se conforme au permis de lotir en matière d'affectation et s'inscrit dans le cadre environnant immédiat qui accueille des maison unifamiliales de ce côté de la chaussée de Waterloo;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - le projet propose d'aligner l'acrotère du nouveau bâtiment à la corniche du voisin n°1271, ce qui permet un raccord harmonieux entre ces deux bâtiments mitoyens;
  - le projet prévoit de placer des panneaux photovoltaïques en toiture qui dépasseront le niveau fini du bâtiment : cette installation est une démarche écologique à encourager et ceux-ci ne seront que peu perceptible depuis l'espace public et peuvent donc s'envisager;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - le projet prévoit des zones perméables au niveau de la zone de recul en dehors des accès piétons et carrossable;
  - le projet ne prévoit pas d'abattage d'arbres, mis à part une haie de lauriers. Il y a lieu de compléter la demande avec un plan paysager comprenant la plantation d'un arbre en compensation ;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - le projet prévoit un garage pour le logement;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
  - l'ampleur du projet engendre l'application du Règlement Communal d'Urbanisme relatif à la gestion des eaux de pluie;
  - il s'indique de se conformer aux consultations du Service Technique de la Voirie et de l'environnement sur ce point;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
  - le projet se conforme en matière de matérialité au prescrit en ce qui concerne les façades: brique de teinte blanche et châssis en aluminium de teinte bronze;
  - l'ensemble est élégant et peut s'envisager;

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

**En ce qui concerne le motif d'enquête pour l'application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogation suivante au permis de lotir : non-respect de l'article n°Gabarit qui prescrit "2 étages et toiture à versants en tuiles ou en ardoises":**

- le projet propose un volume à toiture plate au-dessus du niveau de "corniche" et recouvert d'un bardage en zinc à joint debout de teinte bronze;
- le projet s'inscrit dans la typologie présente dans la rue. En effet, de nombreux bâtiments dans l'environnement proche présentent des toitures plates;
- le volume proposé en toiture est fortement en recul et la matérialité proposée (zinc à joint debout) s'apparente à un langage de matériaux de toiture, ce qui crée un élément en toiture qui s'inscrit harmonieusement dans son environnement;

- le projet de la maison sur lot 2 présentera un gabarit similaire ainsi qu'une matérialité identique, ce qui rendra l'ensemble cohérent et équilibré par rapport aux gabarits des maisons mitoyennes;
- l'architecture proposée (à toiture plate) se veut volontairement contemporaine et propose une composition qui peut s'envisager au sein du cadre bâti environnant;

En ce qui concerne le motif d'enquête pour l'application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique : non-respect de l'article n°3 - implantation qui prescrit "§ 1. Du côté de la voie publique, la façade de la construction est implantée à l'alignement ou, le cas échéant, au front de bâtisse. " :

- le projet prévoit un volume qui déborde de l'alignement de bâtisse au 1<sup>er</sup> étage;
- le projet propose des façades qui se caractérisent par un jeu de profondeur de volume qui viennent dynamiser les façades et le front de rue de cette partie de la chaussée de Waterloo tout en conservant les alignements des différents éléments caractérisant les constructions voisines (corniche, bow-window et encadrement de fenêtre);

non-respect de l'article n°6 - toiture qui prescrit "§ 1. La toiture répond aux conditions suivantes : 2° ne pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës des constructions de référence visées à l'article 5. " :

- le projet prévoit un volume à toiture plate en toiture qui dépasse le profil du voisin de droite mitoyen le plus haut (le terrain de gauche n'étant pas encore bâti);
- la dérogation porte sur une héberge d'un niveau complet mais celle-ci ne portera pas préjudices à l'ensoleillement de la maison mitoyenne.
- cette dérogation peut donc s'envisager;

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

- Présenter un plan des aménagements paysagers de la parcelle, comprenant la plantation d'un arbre à haute ou moyenne tige ;
- Répondre aux conditions émises par le Service Technique de la Voirie en ce qui concerne la gestion des eaux sur la parcelle;
- Répondre aux conditions émises par le Service de l'Environnement en ce qui concerne la gestion des eaux de pluie sur la parcelle, l'aménagement des toitures plates, l'esthétique des garde-corps et l'installation de nichoirs;

Considérant que ces modifications sont telles que l'article 191 §4 du CoBAT est d'application et que la procédure doit être reprise au stade de l'envoi de la demande modifiée au SIAMU;

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 permis de lotir et règlement régional d'urbanisme - 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 08/11/2023**  
**objet n° 08**

**Dossier 16-46990-2023 - Enquête n° 174/23**

**Situation : Chaussée d'Alseberg 665**

**Objet : modifier une maison unifamiliale structurellement, isoler la façade arrière et modifier les châssis**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46990-2023 introduite en date du 03/05/2023;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à modifier une maison unifamiliale structurellement, isoler la façade arrière et modifier les châssis sur le bien sis chaussée d'Alseberg 665;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en espaces structurants, 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 à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci :

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
  - non-respect de l'article n°4 - profondeur qui prescrit "ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde et ne dépasse pas de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde. Une profondeur supérieure à 3 mètres peut être autorisée dans la mesure où un retrait latéral de 3 mètres au moins est respecté", en ce que l'isolation de la façade arrière induit un dépassement et que la terrasse est démolie et reconstruite;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/10/2023 au 23/10/2023 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 :**

03/05/2023 : dépôt de la demande;

08/06/2023 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

30/06/2023 : réception des compléments;

04/10/2023 : accusé de réception d'un dossier complet;

09/10/2023 au 23/10/2023 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

08/11/2023 : séance publique de la Commission de concertation;

**MOTIVATION DE L'ACTE**

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est structuré par la chaussée d'Alseberg et est principalement affecté au logement et à quelques commerces de proximité et de petites dimensions au rez-de-chaussée des immeubles des fronts bâtis;
- La maison concernée par la demande, est une maison unifamiliale, comportant un rez-de-chaussée dédié aux garage et accès ainsi qu'aux locaux techniques et les étages comportent les espaces de vie et de nuit avec un programme de 4 chambres;

- Elle a été construite dans les années 1930, suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-7415-1933 avec un gabarit R + 3 + Toiture à versants, en mitoyenneté et à l'alignement;
- Structurellement la situation de fait correspond à la situation de droit;
- Seule la porte de garage a été remplacée avec un dessin différent et en PVC;
- Des panneaux solaires ont été implantés au niveau des versants de toiture;
- Le bien mitoyen de droite, n° 663 est un immeuble mixte de commerce et logements. Il est sensiblement plus haut et plus profond;
- Le bien mitoyen de gauche, n° 667 comporte uniquement du logement. Il est plus bas et moins profond;
- Le jardin, très profond, est végétalisé;

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

- L'isolation de 15cm de la façade arrière avec une finition en crépi de ton bleu;
- Le remplacement de l'ensemble des châssis par des châssis en aluminium de ton noir, y compris la porte de garage;
- La démolition de murs porteurs au 1<sup>er</sup> étage;
- L'agrandissement des baies en façade arrière;
- La démolition de la terrasse existante en béton;
- La reconstruction d'une nouvelle terrasse en bois;

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

- en matière de programme :
  - l'habitation conserve un programme de maison unifamiliale;
  - les démolitions structurelles intérieures au 1<sup>er</sup> étage, permettent d'agrandir les espaces de vie et améliorer la pénétration de l'éclairage naturel au sein de chaque espaces;
  - le WC du 1<sup>er</sup> étage est déplacé vers le rez-de-chaussée afin de ne pas induire de dérogation par rapport au titre II du Règlement Régional d'Urbanisme suite à la suppression des couloirs au 1<sup>er</sup> étage;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - l'isolation de la façade arrière, autant que la démolition et reconstruction de la terrasse, induisent une dérogation à l'article 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - le jardin reste inchangé;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - le garage, de faible profondeur est existant et est conservé en l'état;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
  - le remplacement des châssis en façade arrière, n'est pas soumis à permis d'urbanisme et ne suscite aucune objection;
  - cependant le remplacement des châssis en façade avant, doit permettre le maintien de la typologie originelle du début des années 1930, avec des menuiseries en bois de ton naturel, blanc ou clair;
  - d'autant plus que les teintes foncées de la façade avant ne s'accordent pas avec des teintes noires ou très foncées;
  - il en va de même pour la porte de garage;

**Considérant qu'au regard du motif 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) :
  - en ce qui concerne la terrasse :
    - considérant que la terrasse en béton existante est vétuste et qu'elle induit des ponts thermiques au niveau de la façade arrière, sa démolition et reconstruction sont envisageables;
    - d'autant plus que la profondeur reste identique et que sa structure en bois, permet de garantir la continuité de la nouvelle isolation;
    - d'autant plus que cette terrasse reste comprise dans les gabarits des murs de séparation de jardins;
  - en ce qui concerne l'isolation :
    - le dépassement induit est de 7cm au niveau du 1<sup>er</sup> étage;

- ce faible dépassement n'est en aucun cas susceptible d'induire davantage de nuisances pour le bien qui lui est mitoyen à gauche;
- par ailleurs, au regard des volontés actuelles en matière écologique, il y a lieu de faciliter les isolations et garantir la continuité par rapport aux bâtiments mitoyens qui seront susceptibles d'également faire l'objet d'une demande de permis pour une isolation;

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

- proposer, au niveau de la façade avant, des châssis en bois de ton naturel, blanc ou de teinte claire, en conservant les divisions originelles et le dessin au niveau des impostes, y compris pour la porte d'entrée;
- proposer une porte de garage au dessin correspondant à la situation existante de droit;
- renoncer à la mise en peinture de la porte d'entrée en ton noir et privilégier une teinte correspondante aux châssis dont la teinte doit rester naturelle, blanche ou claire;

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 matériaux et de teintes;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la typologie originelle du bien doit être conservée;

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 Bourgmestres et Echevins notifiant sa volonté de modifier sa demande;

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

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

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

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 08/11/2023**  
**objet n° 09**

**Dossier 16-47012-2023 - Enquête n°175/23**

**Situation : Rue Geleytsbeek 44**

**Objet : démolir une maison unifamiliale et reconstruire une nouvelle maison unifamiliale**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47012-2023 introduite en date du 19/05/2023;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à démolir une maison unifamiliale et reconstruire une nouvelle maison unifamiliale sur le bien sis rue Geleytsbeek 44;

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

Considérant que la demande se situe sur le lot n°1 du permis de lotir (PL) n° 27 octroyé par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date du 17/07/1963 et non périmé pour le lot sur lequel porte la demande et déroge à ce permis de lotir;

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

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 permis de lotir :
  - non-respect de l'article n°IV qui prescrit "Esthétiques des constructions", en ce que le projet prévoit du carreaux-ciments de ton vert clair pour une partie de la façade de la chambre parentale et le soubassement;
  - non-respect de l'annexe II.2° « Implantation » en ce que la maison s'implante à une distance de 4,61 m par rapport à la limite mitoyenne au lieu de 6 m;
  - non-respect de l'article 1er du Permis de Lotir concernant la démolition des garages à front de voirie ;
- application de l'article 126§11,2 du CoBAT : demande de dérogation suivante à un règlement d'urbanisme pour un projet situé dans un PL :
  - non-respect de l'article n°12 du Titre I du RRU qui prescrit "Aménagement des zones de cours et jardins et des zones de retrait latérale", en ce que le projet aménage  
2 emplacements parking non-couvert en avant plan de la maison;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/10/2023 au 23/10/2023 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 :**

19/05/2023 : dépôt de la demande;

29/06/2023 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

03/07/2023 : réception des compléments;

04/10/2023 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis des instances à consulter dans le cadre de la procédure :

○ Vivaqua;

09/10/2023 au 23/10/2023 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

08/11/2023 : 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 04/10/2023 et émis le 27/10/2023;
- l'avis du Service de l'Environnement sollicité en date du 04/10/2023 et sera rendu en cours de procédure;

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

- l'avis de Vivaqua sollicité en date du 04/10/2023 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 un quartier principalement résidentiel;
- Dans ce quartier, la rue Geleystbeek jouxtant la maison visée par la demande est une voirie privée destinée à le rester. Il s'agit d'une voirie étroite située perpendiculairement à la rue Geleystsbeek qui, elle, est publique;
- La parcelle sur laquelle porte la demande constitue la première parcelle desservie par cette rue privative. Elle bénéficie d'une forme rectangulaire et se compose d'une habitation 4 façades située en avant plan de cette parcelle. Le reste de la parcelle constitue un jardin;
- Deux boxes de garage jouxtent l'entrée de cette voirie privée et de la parcelle. Ceux-ci sont situés le long de la rue Geleystsbeek et étaient intégrés dans le périmètre du PL;
- Désormais, ces boxes font partie d'une parcelle distincte;
- La maison n°44 sur laquelle porte la demande est une villa 4 façades présentant en plan une forme en T. Il s'agit d'une maison unifamiliale implantée en ordre ouvert et de gabarit Rez+T. Sa typologie architecturale se compose d'une façade avant peu ouverte, d'un parement de façades en briques jaunes, d'une toiture en ardoises, de châssis en bois brun, d'un soubassement en moellons en pierre bleue et d'une porte de garage en métal. L'habitation présente un étage sous-comble non habitable et est construite sur un vide ventilé. La composition des parois est telle qu'elle ne permet pas d'isoler correctement la maison;
- La maison de gauche (n°42) est une habitation unifamiliale présentant les mêmes caractéristiques d'implantation que la maison visée par la demande. Toutefois, la morphologie du bâtiment est plus simple que celle de la maison, objet de la demande, en ce qu'elle présente une forme rectangulaire. Elle présente un gabarit plus élevé ( Rez+ 2 T). Elle présente une typologie architecturale similaire à celle la maison n°44;
- La plupart des constructions au sein de cet îlot s'implante en ordre ouvert et présente des gabarits et une typologie architecturale similaires à la maison visée par la demande;
- L'îlot présente un cadre verdoyant composé d'arbres et de haies vives;

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

- La démolition de la maison existante;
- La construction d'une nouvelle maison en forme de rectangle;

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

- Le programme comprend une habitation unifamiliale avec :
  - 2 garages;
  - 1 salle de sport;
  - Une buanderie;
  - Une cave;
  - Une salle de jeux;
  - Un séjour;
  - 3 chambres;
- Le gabarit de l'habitation est rez+T;
- La typologie architecturale de la maison se compose d'un enduit naturel de ton blanc, de châssis en bois de ton naturel clair et en aluminium, de seuils en zinc, d'un soubassement en carrelage, d'une porte de garage en aluminium, d'une toiture en ardoises, de panneaux solaires;
- Les abords sont aménagés avec une rampe de parking latérale, deux zones d'emplacements parking non couvert, une zone de béton gazon au niveau d'une partie de la rampe d'accès au garage et une terrasse à l'arrière de la maison;

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

- Considérant que la décision du Collège des Bourgmestre et Echevins octroyant le Permis de Lotir prévoit qu'aucune construction ne sera autorisée sur les lots 1 et 3 aussi longtemps que les garages subsisteront;
- Considérant que le Permis de Lotir prévoyait 3 chemins d'accès desservant chacun de ces lots ;
- Considérant qu'actuellement, il n'y a qu'un seul chemin d'accès ce qui modifie les limites des lots ;
- Considérant, toutefois, que l'existence d'un seul chemin d'accès est à maintenir car cela permet de limiter la largeur de ces accès carrossables, de conserver de la pleine terre et de resserrer les perspectives sur les parcelles de fond ;
- Considérant que le maintien des deux garages à front de voirie n'empêche pas l'accessibilité des lots ;
- Considérant qu'il y aura lieu de modifier le Permis de Lotir afin de faire correspondre les lots aux délimitations de la situation de fait tout en sollicitant le maintien des 2 garages ;
- Considérant que la dérogation au maintien des 2 garages peut être accordée ;
- Considérant l'état général de la maison existante compte tenu de :
  - sa faible performance énergétique;
  - sa forme en T rendant difficile l'aménagement d'espaces de vie répondant aux normes de vie actuelles;
  - la faible ouverture des façades sur l'extérieur;
  - l'absence d'intérêt patrimonial;
  - la mixité de structure de la construction rendant difficile l'aménagement d'un étage supplémentaire;
  - l'absence de caves;
  - la comparaison du coût environnementale de la déconstruction/reconstruction avec celui d'une rénovation complète de la maison existante qui présente un coût 2 fois moins important qu'une rénovation lourde;
- Considérant que la nouvelle habitation présente un volume simple de forme rectangulaire propice au développement d'espaces de vie fonctionnels;
- Considérant que le programme de la nouvelle construction s'inscrit dans les nouveaux modes d'habité et qu'il prévoit la création d'une cave augmentant le confort de l'habitation;
- Considérant que les espaces de vie répondent aux normes minimales d'habitabilité;
- Considérant que l'implantation de l'habitation déroge aux prescrits du permis de lotir sur un côté;
- Considérant qu'il s'agit d'une dérogation de l'ordre de 1,40 m;
- Considérant qu'un recul minimum de 4,50 m par rapport à la limite mitoyenne constitue une importante dérogation au PL;
- Considérant que cette faible distance située du côté de la limite mitoyenne avec le voisin n°42 (voisin qui est le plus proche);
- Considérant que cette faible distance n'est pas acceptable;
- Considérant que la typologie architecturale s'inscrit dans celle de l'ilot qui présente divers types de parement (enduit,...) et de revêtement de toiture (ardoise,...);
- Considérant que la mise en place de certains éléments de l'habitation en carrelage vert clair n'est pas de nature à porter atteinte à la typologie architecturale du quartier;
- Considérant que les châssis en façade avant sont en bois de ton naturel ce qui est tout à fait qualitatif;
- Considérant que le projet propose un jeu de volumétrie en toiture qui permet de créer une fenêtre verticale qualitative et intime pour la suite parentale;
- Considérant que l'aménagement des abords tel que proposé ne peut s'envisager en ce qu'une zone de parking est aménagée dans la zone de jardin. Cet aménagement est contraire aux prescriptions du RRU;
- Considérant que le projet prévoit l'aménagement d'un parking intérieur de 2 places largement suffisant pour les besoins d'une habitation;
- Considérant que l'aménagement de panneaux photovoltaïque ne porte pas atteinte à la toiture et est de nature à s'inscrire dans une démarche durable;
- Considérant que le projet ne référence pas le niveau de rez-de-chaussée à construire par rapport à minimum un point fixe;



**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 l'art. 126§11 du CoBAT : dérogation à un permis de lotir :
  - non-respect de l'article n°IV qui prescrit "Esthétiques des constructions", en ce que le projet prévoit des carreaux-ciments de ton vert clair pour une partie de la façade de la chambre parentale et le soubassement. Compte tenu du caractère hétéroclite de l'ilot, les carreaux-ciment vert clair ne concernant que la partie sous le niveau du sol ne sont pas de nature à porter atteinte à la typologie du quartier;
  - non-respect de l'annexe II.2° « Implantation » en ce que la maison s'implante à une distance de 4,51 m par rapport à la limite mitoyenne au lieu de 6 m. Cette faible distance entraîne donc une importante dérogation d'autant plus qu'elle se localise du côté du voisin le plus proche qui lui observe une distance minimale de la limite mitoyenne conforme aux prescriptions du Permis de Lotir;
  - non-respect de l'article Ier concernant la démolition des 2 garages à front de rue qui ont été maintenus avec la construction des lots 1 et 3 - Voir ci-avant;
- dérogation à l'art.12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins) :
  - l'aménagement de 2 emplacements parking non couverts en zone de jardin porte atteinte au développement de la faune et de la flore, et réduit la possibilité d'aménager de la pleine terre. Le projet prévoit déjà un garage ce qui rend d'autant plus incohérent l'aménagement de parking non-couvert;

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

- Respecter le prescrit du Permis de Lotir en ce qui concerne les distances de recul avec les limites séparatives de la parcelle;
- Supprimer les emplacements de parking non couverts et aménager en pleine terre le solde de la zone de jardin avant de l'habitation;
- Préciser le niveau du rez-de-chaussée par rapport à minimum un point fixe;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que la démolition/reconstruction n'est pas remise en cause;
- d'être accessoires en ce qu'elles visent à réduire l'impact du projet sur le voisin n°42 et améliorer les abords;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite;
- de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que les emplacements voitures non couverts ne sont pas acceptables;

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

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

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

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

**Avis FAVORABLE unanime et conditionnel** de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au permis de lotir, articles n°Ier, n°IV et annexe n°II.2° 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 08/11/2023**  
**objet n° 10**

**Dossier 16-47077-2023 - Enquête n° 170/23**

**Situation : Rue Edouard Michiels 2D**

**Objet : isoler par l'extérieur les façades ainsi que les toitures des annexes**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47077-2023 introduite en date du 30/06/2023;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à isoler par l'extérieur les façades ainsi que les toitures des annexes sur le bien sis rue Edouard Michiels 2D;

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

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
  - non-respect de l'article n°4 - Profondeur 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 du gabarit de la construction qui lui est jumelle;

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 09/10/2023 au 23/10/2023 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *demande d'informations supplémentaires;*
- *raccord avec la maison mitoyenne ?*

Considérant que la demande déroge à l'article 3 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qui concerne l'alignement (en façade avant), 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 :**

30/06/2023 : dépôt de la demande;

02/08/2023 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

23/08/2023 : réception des compléments;

04/10/2023 : accusé de réception d'un dossier complet;

09/10/2023 au 23/10/2023 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

08/11/2023 : 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 ouvert et semi-ouvert, formé à la fois de maisons unifamiliales et de petits immeubles de logement ou d'activité mixte;
- La rue Edouard Michiels comprend un ensemble de maisons jumelles datant des années 1920 et formant un ensemble caractéristique de l'époque, avec ses jeux de volumes combinés et de briques en façade, dont fait partie la demande;
- Les deux maisons jumelles de la demande conservent leur aspect d'origine en volumétrie, avec une certaine symétrie, soit un volume principal de gabarit R+1+toiture et un volume secondaire à cheval sur la mitoyenneté avec toiture à versant dont le faîte commun se situe sur le mur mitoyen;
- Les deux maisons sont implantées avec un léger recul par rapport à la voirie et dispose de beaux jardins de ville derrière la maison;
- La maison concernée par la demande a été peinte en blanc, sans l'obtention d'une demande de permis d'urbanisme;
- La parcelle de la demande est orientée Ouest côté rue et Est côté jardin;

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

- L'isolation par l'extérieur de l'ensemble des 3 façades avec finition en briquettes ou en enduit, de teinte blanche;
- L'isolation de la toiture de l'annexe;

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

- La demande porte uniquement sur l'isolation par l'extérieur des façades et de la toiture de l'annexe;

### **Considérant qu'au regard du motif 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) :
  - L'isolation de la façade arrière, induit un dépassement de la profondeur du bien qui lui est mitoyen;
  - considérant que l'ensemble de ces maisons sont susceptible d'être isolées dans un futur proche et que l'alignement sera à terme restitué, la demande est envisageable;
  - D'autant plus que la demande correspond aux volontés actuelles, en terme d'amélioration des performances énergétiques;
  - Par ailleurs, le dépassement est léger et n'est pas susceptible d'induire de nuisances pour les parcelles voisines;

### **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 al.4 du CoBAT (bien à l'inventaire) :
  - La demande tend à restituer les éléments de décors suite à l'isolation, en proposant la restitution de consoles en briques, une finition en briquette, au niveau des façades briques et en enduit pour les parties en pierre;
  - Le bien jumelé, permet de se rendre compte de la situation initiale et la proportionnalité tient du jeu entre les différents revêtements, de brique et de pierre;
  - Bien que soit restitué ce jeu de différent matériaux et textures, il y a lieu de restituer également la lecture de pierres, en prévoyant un calepinage au niveau de parties enduites, tant au niveau des pilastres que des encadrements de baies en façade latérale

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

- Restituer le calepinage des éléments en pierre ainsi que les éléments de décors suite à l'isolation ;

Que cette modification répond aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé;
- d'être accessoires en ce qu'il ne s'agit que de dessin au niveau des façades;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la typologie originelle doit être restituée et l'harmonie avec la maison jumelée;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 08/11/2023**  
**objet n° 11**

**Dossier 16-47160-2023 - Enquête n° 168/23 - Article 177**

**Situation : Rue Auguste Danse 25**

**Objet : Rénover et changer l'affectation d'un immeuble de bureau en centre PMS, centre de formation (cours théoriques), stockage d'archives et bureaux de sections syndicales**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47160-2023 introduite en date du 11/07/2023;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à rénover et changer l'affectation d'un immeuble de bureau en centre PMS, centre de formation (cours théoriques), stockage d'archives et bureaux de sections syndicales sur le bien sis rue Auguste Danse 25;

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;

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

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
  - non-respect de l'article n°3 qui prescrit "Implantation de la construction";
  - non-respect de l'article n°4 qui prescrit "Profondeur d'une construction mitoyenne";
  - non-respect de l'article n°6 qui prescrit "Toiture (hauteur)";
  - non-respect de l'article n°6 qui prescrit "Toiture (éléments techniques)";
  - non-respect de l'article n°13 qui prescrit "Maintien d'une surface perméable (toiture verte)";

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

- application de l'article 175/15 du CoBAT : projet soumis à Rapport d'Incidences suivant Annexe B :
  - 24) Equipements d'intérêt collectif ou de service public dont la superficie de plancher dépasse 1000 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 ou à l'air libre occupent plus de 5000 m<sup>2</sup> de superficie au sol;
- application de l'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 25/09/2023 au 24/10/2023 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *Diverses interrogations liées au rapport d'incidences;*
- *Non prise en compte de modifications de volumes (creux au niveau de l'entrée et surélévation due aux gaines de ventilation);*
- *Environnement social mal évalué;*
- *Fréquentation après 18h ne profitant pas aux commerces;*
- *Comptage du trafic et du stationnement effectué à l'heure de pointe du matin et pas du soir;*
- *Accessibilité en transports en commun en zone C;*

- Diminution des places de parking pour les riverains;
- Regroupements et bruits dans la rue après 22h;
- 11 emplacements cyclistes évoqués avec perte d'une place de parking;
- Est-ce le bon lieu pour ce type d'affectation ?;
- Implantation des installations techniques trop proches des habitations d'en face (nuisances de bruit);
- Mesures à prendre pendant le chantier pour sécuriser les abords;
- Solutions de substitution ?
- Manque une dérogation à l'article 13 du Titre I du RRU;

## **DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

11/07/2023 : dépôt de la demande;

21/08/2023 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;

21/08/2023 : notification au Collège des Bourgmestre et Echevins de sa demande d'avis et de l'organisation des Mesures Particulières de Publicité;

25/09/2023 au 24/10/2023 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

08/11/2023 : séance publique de la Commission de concertation;

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

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

- l'avis du Service Technique de la Voirie sollicité en date du 25/9/2023 et émis le 12/10/2023;

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du «21/08/2023» et émis le «06/11/2023» et joint à la demande;

## **MOTIVATION DE L'ACTE**

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

- Considérant que l'immeuble dont fait l'objet la présente demande a été construit pour le compte de la Commune d'Uccle en 1954; qu'il a ensuite été rehaussé d'un niveau en 1970; que depuis lors, il n'a plus subi d'interventions soumises à permis d'urbanisme;
- Considérant que l'ensemble des services communaux situés sur le site ont été relocalisés dans le nouveau centre administratif de la Commune d'Uccle situé rue de Stalle;
- Considérant que dans le cadre de cette restructuration, le site a été divisé et les bâtiments arrières ont été revendus à des tiers; que seul le bâtiment à front de rue et des zones de retrait latérale et arrière ont été conservés comme propriétés communales;
- Considérant que ce bâtiment présente des qualités spatiales intéressantes (notamment en terme d'adaptabilité) et une situation centrale dans la commune;
- Considérant dès lors que l'administration communale d'Uccle a choisi de procéder à sa rénovation pour y relocaliser d'autres activités, situées sur des sites en location ou moins adaptés; que le projet propose d'accueillir les affectations suivantes :
  - Le CPSU, Centre de promotion sociale aux premier, deuxième et troisième étages;
  - Le CPMS, Centre Psycho-Médico-Social au rez-de-chaussée;
  - Des bureaux de sections syndicales, un local de conditionnement d'archives et des archives, ainsi qu'un local vélo au niveau -1;
  - Des locaux techniques et des archives au niveau -2;
  - Des locaux techniques en toiture;
- Considérant qu'en termes de localisation, le bâtiment est situé rue Auguste Danse n°25, soit à deux pas de la place Jean Vander Elst qui, malgré la relocalisation du centre administratif, restera un point central dans la Commune; qu'il reste également facilement accessible depuis la chaussée d'Alseberg et la rue Xavier De Bue et ses transports en commun;
- Considérant qu'en termes de contexte urbanistique, le bâtiment se trouve dans un îlot de structure classique et résidentiel, mais fortement impacté par les équipements d'intérêt public que sont les bâtiments de la Commune, l'école saint Vincent de Paul et la Sint-Vincentius school;
- Considérant qu'en termes de contexte architectural, l'îlot est principalement constitué de maisons unifamiliales ou de petits immeubles à appartements; que les gabarits de l'îlot varient du rez +1 + comble au rez +3 + comble, de façon assez bien régulière; qu'il en ressort un ensemble varié mais globalement cohérent;
- Considérant que les équipements d'intérêt public respectent ces gabarits et que leur architecture tente d'apporter une dimension verticale visant à s'intégrer dans la succession du découpage résidentiel; qu'ainsi ils respectent le cadre résidentiel global, sans toutefois dissimuler une dimension collective;

- Considérant que la seule exception notoire est le bâtiment dont fait l'objet la présente demande de permis; qu'en effet, ce bâtiment présente un rez +2 + attique dont le rez-de-chaussée est surélevé d'1,50 mètre par rapport à la voirie; qu'il présente des hauteurs de niveaux plus importantes que les bâtiments avoisinants; que son volume est donc imposant au sein de cette rue étroite; que cet effet est accentué par le passage carrossable latéral et la construction voisine de gabarit inférieur (rez +1 +comble);
- Considérant qu'en termes de matériaux, toutes les constructions puisent dans la palette de matériaux suivantes : Brique de terre cuite, pierre blanche, pierre bleue, enduit, ardoises et tuiles de terre cuite;
- Considérant qu'en termes de programme, le bâtiment a hébergé, jusque fin mars 2022, les services administratifs de la Commune d'Uccle. Il s'agit principalement de bureaux et de guichets avec accueil de public dans les étages et d'archives et de stock de fournitures dans les deux niveaux inférieurs. Il est actuellement libre d'occupation;
- Considérant qu'en termes de volumétrie, le bâtiment est constitué comme suit :
  - 2 niveaux de sous-sols de 420m<sup>2</sup> chacun, dont le niveau -1 à demi enterré;
  - 1 rez-de-chaussée de 420m<sup>2</sup>, surélevé d'environ 1m par rapport au niveau de la rue;
  - 3 niveaux de 380m<sup>2</sup> chacun;
  - 1 toiture plate et son cabanon d'accès de 20m<sup>2</sup>. Cette toiture plate est recouverte de panneaux solaires;
- Soit un total de 2420m<sup>2</sup> de plancher (surface nette). Comme évoqué précédemment, il présente des hauteurs de niveaux importantes et un niveau rez surélevé par rapport à la voirie. Ainsi, le bandeau ceinturant sa toiture plate dépasse de 3 m par rapport à l'acrotère de l'immeuble voisin (n°23);
- Considérant qu'en termes de matérialité, le bâtiment est constitué d'un volume principal de pierre blanche reconstituée. Un socle en pierre bleue dans le plan principal vient à sa base. Sur ce volume principal sont appliqués des encadrements en léger débord, également en pierre blanche reconstituée. Ils rassemblent les différentes baies de fenêtre. Dans ces encadrements, les allèges de fenêtre sont habillées de brique rouge. Il s'agit d'un assemblage de boutisses non appareillées. Ce volume principal est surmonté d'un étage légèrement en retrait, lui-même surmonté d'un débord de toiture imposant, qui s'exprime sous la forme d'une dalle monolithique de 80 cm d'épaisseur. Cette dalle est en pierre blanche reconstituée surmontée d'une tôle d'aluminium naturel. Cet étage en retrait est bardé de tôle nervurée en aluminium (thermolaqué gris clair). La présence majoritaire de pierre blanche et le gabarit supérieur à la moyenne confèrent à l'ensemble une dimension résolument publique;
- Considérant qu'en termes d'intégration urbanistique, depuis la place Jean Vander Elst, le bâtiment reste discret du fait de son inscription dans la perspective de l'école Saint Vincent de Paul; que par contre, dans le sens inverse, depuis la rue Asselbergs, il exprime son volume imposant du fait de la déclivité de la rue, du passage latéral non construit et du gabarit de la construction du n°27, plus petit que la moyenne;
- Considérant qu'en termes d'accessibilité PMR, le bâtiment existant est aujourd'hui strictement inaccessible aux PMR sans accompagnement;
- Considérant qu'en termes de sécurité incendie, le bâtiment existant présente deux défauts majeurs :
  - l'absence de compartimentage de la cage d'escalier,
  - l'accès à la seconde cage d'escalier se fait par une fenêtre avec allège de 80 cm;

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

Considérant qu'en termes de programme, le bâtiment existant est destiné à accueillir les fonctions suivantes :

**- Le CPSU, Centre de promotion sociale :**

Soit d'une part un bureau de direction, un secrétariat, une salle de restauration pour le personnel et les enseignants. D'autre part, autant des salles de cours permettant des capacités variées;

A cela s'ajoute des salles d'attente/détente pour les étudiants, un local de stockage d'archives et de fournitures, et des sanitaires;

**- Le CPMS, Centre Psycho-Médico-Social :**

Soit d'une part un bureau de direction, un secrétariat, une salle de réunion, une salle de restauration pour le personnel et les bureaux des différents membres du personnel.;

D'autre part, des bureaux de consultation pour recevoir le public dans un cadre confidentiel;

A cela s'ajoute une salle d'attente permettant d'accueillir un public en bas âge et un bloc sanitaire;

**- Des bureaux de sections syndicales :**

Il s'agit de bureaux personnels affectés respectivement à un représentant de chaque syndicat. Ils doivent permettre d'accueillir des personnes externes avec une certaine confidentialité;

Les trois représentants partageront une salle de réunion et de restauration commune. Ils partageront un bloc sanitaire avec les membres du personnel des Archives Communales;

**- Des locaux destinés aux services des archives communales :**

Le service des archives a ses propres bureaux au sein du bâtiment de l'administration communale, rue de Stalle. Cependant, les locaux suivants viennent compléter les besoins de ce service :

- Soit d'une part un local de conditionnement d'archives (restauration sommaire, reproduction, numérisation);
- D'autre part des locaux de stockage d'archives papier, d'œuvres d'arts de type tridimensionnelle (sculptures) et d'œuvres d'arts de type bidimensionnelles;

**- A cela s'ajoute une série de locaux de service, nécessaires au bon fonctionnement de l'immeuble et des différents services :**

Soit, un local vélo et une douche pour les membres du personnel au niveau -1, des locaux techniques;

Considérant qu'en termes de volumétrie, la densité du programme et les spécificités d'un centre de promotion sociale induisent un nombre élevé de personnes potentielles dans l'immeuble (effectif maximal évalué à 360 personnes); que cet effectif a un impact important sur la taille des installations de ventilation, elles-mêmes rendues indispensables aujourd'hui pour des raisons d'économie d'énergie; que le projet propose une extension du volume initial en toiture; que ce volume est exclusivement destiné à accueillir les installations techniques; qu'il a été pensé en considérant deux critères principaux :

**- La perception depuis l'espace public :**

A cet égard, le volume est placé en retrait des façades à rue, latérale et arrière. Il sera ainsi imperceptible depuis la rue;

**- Les ombres projetées sur le bâti environnant :**

Le volume est implanté à l'alignement de la façade sud, elle-même en retrait dès le premier niveau par rapport à la limite mitoyenne. Il n'y a donc que pour une courte période aux alentours du solstice d'été, limitée au lever et au coucher du soleil, que les ombres projetées seront légèrement étendues par rapport à la situation existante. En matinée, il s'agit de l'intérieur d'ilot du côté opposé de la rue qui sera impacté. Considérant la hauteur actuelle de l'immeuble, l'impact au niveau des maisons situées en face restera inchangé. En soirée, il s'agit de l'intérieur d'ilot et donc des bâtiments et cours de récréation de l'école Saint Vincent de Paul qui seront impactés. Ces bâtiments et espaces sont inoccupés aux heures concernées;

L'escalier de secours existant en façade arrière, vétuste et non conforme au regard de la législation actuelle, sera remplacé et relocalisé. Enfin, les façades seront isolées par l'extérieur, à l'exception du rez-de-chaussée côté rue et certaines baies seront modifiées ainsi que la matérialité des façades; qu'il n'y a pas d'autres modifications d'ordre volumétrique;

Considérant qu'en termes de matérialité, le bâtiment sera isolé par l'extérieur dans son intégralité, à l'exception du rez-de-chaussée en façade à rue. Cela implique donc une refonte totale des façades. Le choix est de rester principalement dans la matérialité du bâtiment existant et des quartiers environnants, soit les trois groupes de matériaux suivants : Pierre naturelle (bleue), Pierre naturelle (blanche), Terre cuite;

Considérant que le caractère incontestablement public du bâtiment est mis en avant; que dès lors l'imposant socle en pierre blanche est maintenu sur toute la hauteur du rez-de-chaussée, surélevé d'un demi niveau;

Considérant que l'entrée du bâtiment est retravaillée (ouverture de la façade latérale) en favorisant l'usage de cette pierre blanche (Sol, mur, plafond);

Considérant que ce socle est ensuite surmonté d'un volume correspondant à près de trois niveaux; qu'en effet, le bardage commence  $\pm 70$  cm sous le niveau fini du niveau +1 (au linteau des fenêtres du rez-de-chaussée) et se termine  $\pm 100$  cm au-dessus du niveau fini du niveau +3 (au niveau de la corniche existante); que celui-ci sera habillé d'un bardage en tuile de terre cuite plate; qu'il s'agit d'un matériau qu'on retrouve appliqué en toiture mansardée dans le quartier;

Considérant que ces deux matériaux vont dans le sens d'une lecture de la répartition des deux affectations accessibles au public depuis la rue; que le CPMS au rez-de-chaussée correspond au socle en pierre blanche, et que le CPSU correspond aux trois niveaux supérieurs;

Considérant pourtant que la distinction existante entre le niveau +2 et le niveau +3 est maintenue; que le retrait de 90 cm de la façade avant par rapport à la façade des étages inférieurs est marqué par une corniche imposante; qu'en effet, ce retrait est important pour maintenir une continuité de gabarit dans la perspective depuis la place Jean Vander Elst;

Considérant que le dernier niveau exprime assez peu sa matérialité; qu'il s'agit d'une succession de trumeaux de faibles dimensions;



Considérant que seule une exception est visible depuis l'espace public; qu'il s'agit de l'angle formé par la rue et le passage latéral et le mur pignon surplombant l'école Saint Vincent de Paul. Dès que le niveau supérieur du volume en tuile est atteint, c'est la toiture qui s'exprime principalement. En effet, elle surplombe les alignements du niveau +3 de 70cm;

Considérant qu'il est appliqué à un matériau unique pour l'ensemble qui surplombe le volume de terre cuite, à savoir un bardage en cassette aluminium "à joint debout" de teinte grise qui reste discrète et ne surexprime pas un élément déjà très présent volumétriquement;

Considérant que ce même matériau est repris par touches ponctuelles dans l'expression en façade de la cage d'escalier, et dans les pourtours de baies;

Considérant que les châssis sont proposés en aluminium;

Considérant qu'en termes d'accessibilité PMR, il est notamment prévu dans le projet :

- La modification de l'entrée principale de l'immeuble afin de le rendre accessible via une plateforme élévatrice;
- Le remplacement de l'ascenseur existant par une version accessible aux PMR;
- La création d'un WC accessible aux PMR à chaque étage (excepté le niveau -2 et le local technique en toiture);
- Le nouveau cloisonnement permettra de rendre accessible aux PMR l'ensemble des locaux (excepté certains locaux techniques);

Considérant qu'en termes de sécurité incendie, le projet prévoit :

- Le compartimentage de la cage d'escalier, considérant cependant la création d'un "sas nul" aux étages 1, 2 et 3. L'ascenseur se trouve donc dans la cage d'escalier principale. En cas de détection d'incendie, une porte coulissante EI60 se fermera automatiquement pour isoler la cage l'ascenseur;
- Le remplacement de l'escalier de secours secondaire rendu non conforme par l'augmentation du nombre d'occupants potentiel dans le bâtiment. Nous profitons de cette intervention pour donner accès à cet escalier via des portes de plain-pied;
- Le remplacement complet du réseau de lutte contre l'incendie existant. Les nouvelles installations seront alimentées au départ du nouveau compteur d'eau placé dans le local compteur du sous-sol -2 du bâtiment;

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

Considérant que la demande a été soumise à rapport d'incidences suivant la rubrique 24 de l'annexe B du CoBAT, à savoir « Equipements d'intérêt collectif ou de service public dont la superficie de plancher dépasse 1000 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 ou à l'air libre occupent plus de 5000 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 que le rapport d'incidences se révèle erroné en ce qui concerne son analyse de la mobilité; que les comptages ont été réalisés le matin alors que la majorité des activités du bâtiment auront lieu en soirée (centre de promotion sociale); qu'il est donc admis que cet aspect particulier des incidences a été sous-estimé et qu'il est à prévoir des problèmes liés au parking dans cette rue jusqu'ici calme en soirée;

Considérant que la configuration des lieux ne permet pas de proposer de nouvelles places de parking pour les voitures au sein du projet (impossibilité de créer un parking souterrain par exemple);

Considérant que le projet propose un local vélos de 16 places pour le personnel au sous-sol du bâtiment;

Considérant que le rapport d'incidences évoque des places de stationnement pour vélos en voirie publique ;

Considérant dès lors que l'offre en emplacements de parking vélos pour les visiteurs est nulle et doit être considérablement augmentée;

Considérant dès lors qu'il y a lieu d'intégrer des emplacements vélos pour les visiteurs au sein du projet, facilement accessibles et sécurisés, afin de mettre l'accent sur la mobilité douce auprès des utilisateurs, permettant ainsi de réduire l'impact du projet en termes de parking dans le quartier;

Considérant qu'une réclamation met en avant les possibles nuisances de bruit liées à la sortie des élèves en soirée; que ces potentielles nuisances sont difficilement quantifiables et qu'il est probable que les élèves en question, adultes et responsables, se comportent de façon correcte au sortir des cours et ne provoquent pas de chahut inconsidéré dans la rue après 22h; qu'en cas contraire, il sera de la responsabilité de l'établissement de remédier à cet état de fait;

Considérant qu'en effet, l'implantation d'une école de promotion sociale au cœur de la commune d'Uccle, à deux pas d'autres écoles et du centre commerçant de la commune est opportune et n'est objectivement pas de nature à engendrer des nuisances de bruit importantes après 22h;

Considérant en effet que ces nuisances potentielles prennent place dans un quartier calme certes, mais aussi dans un centre urbain qui n'a pas vocation à s'éteindre totalement à la nuit tombée;

Considérant que la demande est soumise à la prescription générale 0.6 - Actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'îlot en ce que le nouvel escalier de secours est implanté à l'arrière du bâtiment;

Considérant qu'à cet égard, la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité;

Considérant la petitesse de la parcelle, l'implantation de cet escalier de secours ne pouvait trouver d'autre emplacement et n'est pas de nature à créer des nuisances pour la propriété arrière qui est un établissement scolaire;

Considérant qu'il y a cependant lieu de se conformer au Code civil en matière de vues directes à moins d'1 m 90 de la parcelle voisine, tant pour l'escalier de secours que pour les fenêtres arrières si elles sont à moins d'1m90;

Considérant que l'acte de vente de l'immeuble en intérieur d'îlot crée une servitude en faveur de l'immeuble qui nous occupe ;

Considérant la configuration de la parcelle, il n'est pas possible d'améliorer significativement les qualités végétales ou paysagères de l'intérieur d'îlot;

Considérant que ceci rejoint la nécessité de répondre à l'article 13 du Titre I du RRU, dérogation non sollicitée lors de l'introduction de la demande qui trouve pourtant à s'appliquer en cas de rénovation lourde, ce qui est le cas ici ;

Considérant que l'explication donnée en séance relative à la stabilité du bâtiment qui explique que la toiture existante et les fondations du bâtiment ne permettent pas de supporter la charge supplémentaire d'une toiture extensive est parfaitement justifiée ;

Considérant la présence de plusieurs citernes de récupération des eaux intégrée au projet, permettant de compenser les demandes liées à l'article 13 ; la dérogation est donc acceptable ;

Considérant que la demande déroge à l'article 3 du Titre I du RRU (Implantation de la construction (façade avant)) en ce que la façade de la construction n'est pas implantée à l'alignement;

Considérant en effet que cette dérogation découle de la mise en place d'un isolant en laine minérale de 14 cm + bardage en façade avant (seulement à partir du premier étage);

Considérant que l'alignement au niveau du rez-de-chaussée n'est pas modifié puisque l'isolation à ce niveau se fait par l'intérieur;

Considérant que la mise en place de cet isolant s'inscrit pleinement dans les préoccupations environnementales actuelles et n'est pas de nature à provoquer des nuisances pour le bâtiment voisin, cette dérogation est acceptable;

Considérant que la demande déroge également à l'article 4 du Titre I du RRU (profondeur d'une construction mitoyenne) en ce que la profondeur de la construction dépasse les trois-quarts de la profondeur du terrain;

Considérant que la mise en conformité de l'immeuble avec les normes incendies actuelles implique le remplacement de l'escalier de secours secondaire en façade arrière; que des interventions sur la façade concernée sont nécessaires pour donner accès de plain-pied à ce dernier; qu'aujourd'hui, l'évacuation se fait par les fenêtres (avec allèges) et que cette situation n'est plus acceptée par le SIAMU;

Considérant donc que suite au rachat de la parcelle arrière par l'École Saint-Vincent, la limite de l'escalier se confond avec la limite parcellaire;

Considérant également que l'emprise du bâtiment existant n'a pas été modifiée et que c'est suite à la vente d'une partie de la parcelle que celui-ci se trouve à dépasser la limite des  $\frac{3}{4}$  de la parcelle;

Considérant que la configuration des lieux, l'implantation du bâtiment existant, la nécessité d'implanter l'escalier de secours à cet endroit, les exigences du SIAMU en la matière, cette dérogation peut être acceptée;

Considérant que la demande déroge également à l'article 6 du Titre I du RRU en matière d'hauteur mais aussi en termes d'installations techniques;

Considérant que la pose d'un isolant sur la toiture existante augmente la hauteur de la toiture initiale de 14 cm;

Considérant que la mise en place de cet isolant s'inscrit pleinement dans les préoccupations environnementales actuelles et n'est pas de nature à provoquer des nuisances pour le bâtiment voisin, cette dérogation est acceptable;

Considérant cependant que le projet déroge à ce même article en ce que l'ensemble des installations techniques ne sont pas intégrées au bâtiment mais que les nouvelles gaines de ventilation sont déposées sur la toiture plate et donc apparentes;

Considérant également que la toiture plate accueille les unités extérieures des pompes à chaleur;

Considérant que les explications données en séance donnent toutes les garanties concernant les potentielles nuisances de bruit liées aux installations techniques disposées en toiture ;

Considérant que les normes liées au bruit seront intégralement suivies ; que le bruit se diffuse vers le haut et que le bâtiment est le plus haut de la rue ; qu'il est expliqué que les PAC et le groupe de ventilation ne seront utilisés que pendant les heures d'ouverture du bâtiment ; qu'ils ne seront pas utilisés la nuit ; que les distances avec les maisons voisines sont telles que les nuisances sonores potentielles ne seront pas de nature à engendrer des gênes inconsidérées ;

Considérant l'aspect esthétique discutable de ces installations;

Considérant qu'il y a lieu de minimiser l'impact visuel de ces gaines de ventilation ;

Considérant qu'il y a lieu de prévoir un dispositif végétal permettant d'améliorer l'aspect esthétique de ces gaines ;

Considérant dès lors que cette dérogation ne peut être accordée à ce stade;

Considérant l'avis émis par AccessAndGo concernant l'accessibilité au bâtiment des PMR;

Considérant que celui-ci conclut que le projet tel que présenté n'est pas conforme aux exigences du RRU;

Qu'en effet, la plateforme élévatrice d'entrée ne garantit pas l'accessibilité : elle est trop petite et il n'y a pas une aire de rotation de 150 cm en haut de la plateforme pour permettre à la personne de se positionner devant la porte d'entrée;

Qu'à part pour celle du RDC, toutes les toilettes PMR sont non conformes. En effet, les cuvettes sont face à la porte et entravent les aires de transfert;

Que les portes à double battant n'ont pas au moins un battant de 85 cm de large;

Considérant dès lors qu'il y a lieu d'adapter le projet en conséquence;

Considérant qu'en termes de sécurité incendie, il y a lieu de se conformer à l'avis rendu par le SIAMU le 06/11/2023 (réf : CP.1998.0365/8);

Considérant que la présente demande rencontre un besoin de la Commune d'Uccle en matière d'équipement d'intérêt collectif ou de service public; qu'elle s'avère être compatible avec les prescriptions liées à la zone où se situe le bien;

Considérant, de ce qui précède, que le projet n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux mais qu'il doit encore être modifié pour rencontrer tout à fait cette notion;

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

- Atténuer l'impact visuel des gaines de ventilation par la mise en place d'un dispositif végétal ;
- Proposer une solution efficace en termes de mobilité douce permettant d'atténuer la problématique liée au parking au sein du quartier (emplacements vélos pour les visiteurs, accessibles et sécurisés);
- Se conformer à l'avis d'AccessAndGo en matière d'accessibilité du bâtiment aux PMR;
- Se conformer à l'avis du SIAMU;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que les options du projet sont conservées;
- d'être accessoires en ce qu'elles concernent des éléments techniques et d'accessibilité;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite ;

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

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

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

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

**Avis FAVORABLE non unanime et conditionnel** de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au règlement régional d'urbanisme, articles n°3, n°4, n°6 et n° 13 du Titre I ;

La Commune d'Uccle s'abstient.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 08/11/2023**  
**objet n° 12**

**Dossier 16-47081-2023 - Enquête n° 172/23**

**Situation : Rue Engeland 338**

**Objet : construire, sur le lot n°3, une habitation unifamiliale avec profession libérale, suite au certificat d'urbanisme n° 2020/1**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47081-2023 introduite en date du 30/06/2023;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à construire, sur le lot n°3, une habitation unifamiliale avec profession libérale, suite au certificat d'urbanisme n° 2020/1 sur le bien sis rue Engeland 338;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n° 5 QUARTIER DU KRIEKENPUT approuvé par arrêté royal en date du 06/06/1953 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°III.H - Matériaux extérieurs qui prescrit "Soubassement en moellons de grès. Façades : briques locales, de Zandvoorde ou similaires. Seuils de fenêtres et de portes : pierres naturelles. Linteaux : béton vibré et lissé. Les enduits ou crépis sont tolérés uniquement pour les encadrements de portes ou de fenêtres", en ce qu'il est prévu ponctuellement des revêtements en bardage bois;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/10/2023 au 23/10/2023 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 :**

30/06/2023 : dépôt de la demande;

04/10/2023 : accusé de réception d'un dossier complet;

09/10/2023 au 23/10/2023 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

08/11/2023 : séance publique de la Commission de concertation;

**CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES**

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

- l'avis du Service Vert sollicité en date du 04/10/2023 et sera rendu en cours de procédure;
- l'avis du Service Technique de la Voirie sollicité en date du 04/10/2023 et émis le 26/10/2023 :

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

**Adéquation du projet à l'espace public**

*Le projet se trouve dans l'emprise du PPAS n° 5, lequel prescrit un domaine public large de 15 mètres au droit de la parcelle objet de la demande. La limite longitudinale est de la zone affectée à la voirie publique est matérialisée par la ligne en traits interrompus légendée "Limite PPAS" sur les plans de la présente demande de permis, conformément à ce qui est indiqué au procès-verbal de division et de bornage dressé par le géomètre Delforge en date du 06 août 2021.*

Cette zone teintée en jaune au PPAS et légendée comme "Voirie" est donc susceptible d'être affectée dans sa totalité en voirie publique, supprimant de facto la totalité de la zone de recul. Vu sa destination de domaine public, elle ne peut pas accueillir d'aménagements privés qui ne pourraient être démontés aisément en cas d'élargissement de la voirie.

Même s'il n'est pas présentement exigé d'abandonner la totalité de la zone de recul, il est néanmoins demandé de la réduire afin d'y aménager, par et aux frais du demandeur, un trottoir public large de 1,50 mètre bordure comprise. La composition du trottoir sera conforme aux prescriptions du Règlement Communal relatif aux Trottoirs.

Les aménagements prévus tant en sous-sol qu'en surface de cette zone de recul à destination publique doivent être légers et non pérennes, de sorte à pouvoir être facilement démontés en cas d'élargissement de la voirie. Les équipements privés tels que la citerne - bassin d'orage et la chambre disconnectrice ne peuvent se trouver dans le –futur– domaine public et doivent donc être déplacés en partie privée par rapport à la limite indiquée par le PPAS.

#### **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 :

- g) 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);
- h) 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;
- i) 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 :

- e) 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.
- f) 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.

#### 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.
- Projet situé à moins de 60 mètres d'une zone classée Natura 2000 : l'infiltration est soumise à l'autorisation préalable de Bruxelles-Environnement (natura2000@environnement.irisnet.be).

#### 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) :

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

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

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

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

Quant à l'espace public :

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

Quant à la présente demande :

Le rejet pur et simple des eaux pluviales à l'égout public constitue en principe la solution de repli si l'infiltration ou le rejet dans un réseau d'eaux claires s'avère impossible. Il est donc exigé de préciser les raisons rendant cette infiltration impossible avant de prévoir un rejet à l'égout.

NB: les Services Technique de la Voirie et de l'Environnement envisagent de créer un réseau séparatif d'eaux pluviales en voirie, auquel cas il serait possible d'y raccorder le réseau eaux pluviales privé en sortie de bassin d'orage.

Contacts utiles :

Uccle, service de la Voirie, gestion des eaux : 02/605.16.32, [gsautois@uccle.brussels](mailto:gsautois@uccle.brussels).

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

## **MOTIVATION DE L'ACTE**

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est essentiellement résidentiel;
- Autour de la parcelle, peu de parcelles sont bâties et si elles le sont, il s'agit de villas isolées ou jumelées sur des terrains de grandes surfaces;
- La parcelle, de forme trapézoïdale, à aménager se situe à proximité de la ligne 26 du chemin de fer et présente une superficie de 28 ares et 86 centiares;
- Cette parcelle présente une forte déclivité, la maison existante qui y est bâtie se situe 5 mètres plus haut que le niveau de la rue;
- Un talus existe entre la parcelle du n°332 et la parcelle concernée par la demande, le terrain à aménager étant plus haut;
- La maison n°338 sur laquelle porte la demande est implantée dans le fond de la parcelle;
- Aucun dossier n'est disponible aux archives, avant 2014, concernant cette adresse;
- La maison apparaît sur le plan du plan particulier d'affectation du sol en zone de jardin et sa construction est par conséquent antérieure à l'entrée en vigueur du PPAS;
- Une demande de permis d'urbanisme a été introduite en 2014 et portant la référence n°16-42037-2014 afin de mettre en conformité la suppression du garage, accessible par l'arrière du terrain, et sa transformation en un bureau ainsi que le maintien de l'accès carrossable existant et aire de parcage devant la maison. Le permis a été délivré;
- La partie à construire se situe aux abords de la voirie et dans le périmètre constructible régi par l'article VI (teinte bleue) du PPAS n°5 qui se réfère aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses;
- Cette zone est grevée d'une servitude d'alignement, la Commune se réservant le droit de l'acquérir et aucune construction n'y est autorisée;
- La parcelle a fait l'objet d'un refus de permis de lotir (permis de lotir-573-2018) et d'une autre demande de permis de lotir (permis de lotir-581) qui a été mise sans suite;
- Une demande de certificat d'urbanisme, n° 2020/1 a été octroyée en date du 17/06/2021 pour 3 lots;
- Des demandes de permis d'urbanisme, pour les deux autres lots, ont été introduites en parallèles, à savoir, les demandes de permis d'urbanisme n° 16-46910-2023 et n° 16-46911-2023;
- La maison n°340, sur la parcelle voisine de droite, est une villa de gabarit R+Toiture à 4 versants avec lucarnes;
- La maison n°332, sur la parcelle voisine de gauche est de gabarit rez en bel-étage et toiture à versants;
- Les maisons en face vers la gauche sont deux maisons jumelées de gabarit R+1+toiture à versants et semblent plus anciennes;
- La maison n°338 existante, dont le jardin sera réduit aux dimensions et à la configuration de cette parcelle, présente un gabarit R+Toiture à versants;

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

- La construction d'une maison unifamiliale, en rez-de-chaussée et deux niveau et toiture plate, avec un local pour un petit équipement, à savoir un cabinet dentaire;

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

- La demande se conforme aux gabarits et implantations prévues par le certificat d'urbanisme octroyé le 17/06/2021;
- La demande porte sur le lot 03, et les demandes pour les lots 01 et 02 font actuellement l'objet d'une instruction en parallèle;
- L'impact sur la zone Natura 2000 a déjà été visée lors du certificat d'urbanisme;

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

- en matière de programme :
  - le programme prévoit la construction d'une maison unifamiliale;
  - le rez-de-chaussée comporte l'entrée avec un WC et le garage, ainsi qu'un local pour un petit équipement, un cabinet dentaire;
  - la seule amenée de lumière pour ce cabinet dentaire, consiste en deux fenêtres sous soupirail vitrée;
  - considérant qu'il s'agit d'un cabinet dentaire, accessoire au logement, le peu d'éclairage, bien que non soumis aux articles du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, peut être admissible;
  - le bel étage comporte les espaces de séjour, en communication avec le jardin et une terrasse aménagée;
  - l'étage comporte 3 chambres et une salle-de-bain;
  - le logement est conforme au prescrit du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme et comporte des belles surfaces éclairantes;
  - la toiture est accessible via une trappe, pour l'entretien;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - le gabarit, l'implantation et la volumétrie générale restent compris dans ce qui a été accordé pour le certificat d'urbanisme;
  - cependant, les décrochages, tels que prévus par le certificat d'urbanisme, n'ont pas été respectés au regard des éléments suivants, constituant des désavantages :
    - ils diminuent la compacité du bâtiment et augmentent les surfaces de déperdition;
    - ils sont très coûteux, en raison des nœuds structurels aux endroits en porte-à-faux et des poutraisons du fait du désalignement des murs;
    - ils créent des terrasses non nécessaires pour des chambres, au regard de l'espace de terrasse disponible au niveau du jardin, et qui augmentent les vues plongeantes;
  - dès lors, le projet présenté comporte des façades droites, tout en respectant les limites fixées par le certificat d'urbanisme;
  - le retrait de la façade avant, permet de limiter l'héberge à une profondeur de 2m;
  - par ailleurs, afin de minimiser les besoins en excavation, les niveaux et hauteurs d'étage à étage sont revus à la baisse, d'une cinquantaine de centimètres, et ce tout en garantissant une hauteur libre sous plafond d'au moins 2,50m;
  - la cour en fond du rez-de-chaussée, n'est pas réalisée, elle aurait pourtant permis un apport en éclairage plus important au niveau du cabinet dentaire;
  - le pignon comporte des baies plus importantes au bel-étage et une seule baie pour l'escalier au 2<sup>e</sup> étage et au regard des distances par rapport à l'habitation sur la parcelle voisine de droite, à savoir, environ 20m;
  - la terrasse prévue au certificat d'urbanisme, en façade avant, n'est pas réalisée;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - l'abattage des arbres a été octroyé dans le demande de certificat d'urbanisme;
  - la présente demande indique la replantation d'au moins 4 arbres à haute tige, un griottier, un noisetier et un érable;
  - ceux-ci sont implantés, à cheval, entre la zone de recul et la zone de retrait latéral, permettant d'intimiser la façade pignon et le 4<sup>e</sup> est implanté en fond de parcelle, près de la limite latérale;
  - la zone de recul est traitée en matériaux perméables dont une zone en graviers drainant au niveau de l'accès carrossable;
  - l'accès piétonnier est prévu en dalles disposées en « pas japonais » et le solde de la zone de recul est couvert de diverses espèces supportant le piétinement ainsi que de la pelouse pour la zone de retrait latérale;
  - cet aménagement permet de favoriser la liaison écologique par rapport à la zone Natura 2000, qui lui est proche;
  - des fines bordures en béton sont prévues entre les accès piétonnier, carrossable et la zone de jardin, afin de reprendre les différences de niveaux;

- il est à noter qu'au moins 40% de la surface de la zone de recul est végétalisée, tel que demandé par le certificat d'urbanisme;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - il est prévu un garage dans le volume construit pour un véhicule;
  - il ne peut en aucun cas être autorisé le stationnement en zone de recul, il y a lieu de retirer de la demande de permis d'urbanisme, toute notion de parking extérieur;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
  - il est prévu la pose d'une citerne combinée de 7500l pour bassin d'orage et citerne;
  - celle-ci est implantée sous l'aire d'accès carrossable, zone déjà imperméabilisée mais ne peut être située en zone de recul et doit être déplacée sous la terrasse au niveau du jardin;
  - les eaux récupérées seront réutilisées pour les chasses des WC et l'arrosage du jardin;
  - il est à noter que le projet est situé à moins de 60m d'une zone Natura 2000, et que le RCU imposant de privilégier l'infiltration, il y a lieu de soumettre une demande d'autorisation auprès de Bruxelles-Environnement (natura2000@environnement.irisnet.be);
- en matière de traitement des façades :
  - les façades comportent un jeu de briques de teinte beige clair et de revêtement en bardage bois, de teinte naturelle;
  - l'héberge donnant sur le lot n°02 est également animé de ce jeu ainsi que deux baies, l'une donnant sur l'espace de séjour et l'autre sur une salle-de-bain, permettant d'animer les pignons et héberges tel que demandé par le certificat d'urbanisme;
  - considérant qu'aucun accord n'est fourni dans le dossier, et que l'espace de séjour dispose de suffisamment de fenêtres offrant des vues et qu'il n'est pas obligatoire que la salle-de-bain dispose d'une vue, il y a lieu de se limiter à des baies offrant une servitude de jour;
- quant aux autres aspects techniques propres à la demande :
  - la toiture est isolée avec de la fibre de bois et de la ouate de cellulose, garantissant un bon confort thermique en toute saison;
  - l'isolation des murs et du sol, se fait avec 20cm de polyuréthane permettant de garantir une bonne performance énergétique et de réduire significativement les besoins en chauffage;
  - les châssis sont dotés d'un vitrage solaire limitant la surchauffe;
  - dans l'éventualité de pose de screens ou de volets, les caissons de ceux-ci seront intégrés au bardage et non visibles;

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

- application de l'art. 126§11 du CoBAT : dérogation à un PPAS :
  - Les revêtements en bois, ne sont pas prévus pour les façades, par le PPAS;
  - Cependant, le PPAS ne l'interdit pas;
  - Le contexte bâti environnant, ne comporte que des petites maisons en briques répondant aux prescriptions du PPAS;
  - Considérant la proximité d'une zone Natura 2000 et de la pérennité d'un tel revêtement qui reste ponctuel, au niveau des trumeaux et du soubassement, la dérogation est acceptable et il y a lieu de la solliciter;

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

- Supprimer des documents toute notion de parking extérieur;
  - Déplacer, le dispositif de gestion des eaux pluviales, sous la terrasse en façade arrière;
  - Prévoir des servitudes de jours et non de vue au niveau de l'héberge du côté du lot n°02 ou fournir l'accord du propriétaire ;
  - Privilégier l'infiltration des eaux pluviales et le cas échéant, préciser les raisons rendant cette infiltration impossible avant de prévoir un rejet à l'égout;
  - Solliciter la dérogation à l'article III.H du PPAS n°5;
- Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :
- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé;



- d'être accessoires en ce qu'il ne s'agit que d'indications, de dispositif de gestion des eaux pluviales et de servitudes;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la zone de recul ne peut servir de parking extérieur et ne peut contenir aucun ouvrage;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

**Avis FAVORABLE** unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au plan particulier d'affectation du sol, article n°III.H 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 08/11/2023**

**objet n° 13**

**Dossier 16-47070-2023 - Enquête n° 173/23**

**Situation : Rue Baron Guillaume Van Hamme 33**

**Objet : créer une cour extérieure perméable dans la zone latérale de l'Eglise Saint-Paul (destinée à recevoir les participants aux messes de l'église)**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47070-2023 introduite en date du 28/06/2023;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à créer une cour extérieure perméable dans la zone latérale de l'Eglise Saint-Paul (destinée à recevoir les participants aux messes de l'église) sur le bien sis rue Baron Guillaume Van Hamme 33 ;

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

**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§11,2° du CoBAT : demande de dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
  - non-respect de l'article n°12 - AMÉNAGEMENT DES ZONES DE COURS ET JARDINS ET DES ZONES DE RETRAIT LATERAL qui prescrit " L'aménagement des zones de cours et jardins et des zones de retrait latéral vise au développement de la flore, d'un point de vue qualitatif et quantitatif. Les installations destinées à l'aménagement de ces zones, tels les abris de jardins, bancs, balançoires, statues ou autres constructions d'agrément ou de décoration sont autorisées", en ce que le projet prévoit d'aménager une cour (perméable en gravier) dans la zone latérale qui jouxte l'église;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/10/2023 et jusqu'au 23/10/2023 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 :**

28/06/2023 : dépôt de la demande;

04/10/2023 : accusé de réception d'un dossier complet

09/10/2023 et jusqu'au 23/10/2023 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

08/11/2023 : séance publique de la Commission de concertation;

**MOTIVATION DE L'ACTE**

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

- La parcelle se situe sur l'angle de la rue du Merlo et de la rue Baron Guillaume Van Hamme;
- Elle présente un relief important, et se situe sur la partie supérieure de l'îlot;
- À l'angle proprement dit se trouve une église qui domine le paysage des lieux;
- En fonction du relief, les sous-sols de l'église présentent une façade du côté bas;
- Le niveau bénéficiant de la façade est occupée par des locaux de mouvements de jeunesse et la crèche;

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

- La création d'une cour en revêtement perméable dans la zone latérale de l'église nécessitant la réalisation d'un mur de soutènement en béton qui suivra la limite de propriété;

- La création d'un auvent en structure légère, sur la façade latérale, qui relie les deux accès latéraux (le rez-de-chaussée avec le sous-sol);
- L'emplacement d'un crucifix en bois dans la zone latérale;

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

- Le crucifix peut s'envisager car celui-ci ne présente pas des dimensions excessives;
- L'avent ne sera que peu perceptible depuis l'espace public de par son aspect vitré sur la façade latérale et de par la déclivité des lieux et peut donc s'envisager;

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

En ce qui concerne le motif d'enquête pour la dérogation à l'art.12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins ) :

- Le projet prévoit une zone de plantation afin que des plantes grimpantes puissent se développer sur le mur de soutènement ainsi qu'un arbre d'essence indigène est également prévu dans la zone latérale afin de répondre aux objectifs du RRU et d'apporter de la végétation dans cet espace nécessaire au bon fonctionnement de l'église;
- La demande porte sur un espace accessoire et utile aux utilisateurs de l'église, tant pour les adultes que pour les enfants, ce qui est important afin de préserver la cohésion de groupe et les rassemblements liés au culte;
- Compte tenu de la localisation de ce bâtiment au sein de l'ilot et à plus grande échelle du quartier (au croisement de la rue du Merlo et de la rue Baron Guillaume Van Hamme);
- Compte tenu de la fonction particulière de ce bâtiment qui vise à accueillir du public;
- Compte tenu de la spécificité du fonctionnement d'un lieu de culte, le réaménagement de la zone non bâti avant de l'immeuble en une cour est envisageable;
- Cet espace offre plus de superficie perméable que dans la situation existante (suppression de 22m<sup>2</sup> de dalles) et améliore donc la situation;
- L'église possède un sous-sol et la modification du niveau de terre à l'endroit souhaité ne mettra pas en péril la stabilité de celle-ci;
- Ce nouvel espace extérieur permet de créer un espace plus sécurisé car en dehors de la voie publique ce qui est tout à fait judicieux pour la présence d'enfants ;
- Exceptionnellement, au vu de la particularité des lieux, la transformation de la zone de cours et jardins peut s'envisager;
- Toutefois, ce nouvel espace extérieur se retrouve enclavé par un mur de soutènement de grande hauteur et la façade de l'Eglise ;
- Ceci génère un espace peu qualitatif et peu ouvert sur l'espace public ;
- Le projet ne prévoit pas d'aménagement paysager du talus existant ;
- Compte tenu de la fonction de ce nouvel espace et du type de public qu'il accueillera (à savoir des enfants en particulier), la configuration de cet espace ne peut s'envisager tel que proposé ;

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

- Intégrer le mur de soutènement dans le talus de manière paysagère et réduire l'effet de hauteur de ce mur de soutènement ;
- Prévoir des aménagements paysager et ludique du talus afin de créer un jardin pour enfants ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que l'aménagement d'un espace extérieur de la zone de retrait latéral est envisageable ;
- d'être accessoires en ce qu'elles concernent le réaménagement du talus et de l'espace extérieur afin de créer un espace plus qualitatif ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite;

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

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

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

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

**Avis FAVORABLE** unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au règlement régional d'urbanisme, article n°12 du Titre I et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 126/1 ou 191 du CoBAT.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 08/11/2023**  
**objet n° 14**

**Dossier 16-47080-2023 - Enquête n° 171/23**

**Situation : Avenue du Silence 44**

**Objet : démolir une maison unifamiliale avec surface commerciale au RDC et différentes annexes et construire un immeuble à appartements avec un espace au rez-de-chaussée pour profession libérale**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47080-2023 introduite en date du 30/06/2023;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à démolir une maison unifamiliale avec surface commerciale au RDC et différentes annexes et construire un immeuble à appartements avec un espace au rez-de-chaussée pour profession libérale sur le bien sis avenue du Silence 44;

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

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

- application de la prescription générale n°0.12 du plan régional d'affectation du sol, en matière de modification totale ou partielle de l'utilisation ou de la destination d'un logement ainsi que la démolition d'un logement;
- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
  - non-respect de l'article n°6 - Hauteur qui prescrit "*§ 1. La toiture répond aux conditions suivantes : 1° ne pas dépasser de plus de 3 mètres la hauteur du profil mitoyen le plus bas de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës des constructions de référence visées à l'article 5 et 2° ne pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës des constructions de référence visées à l'article 5.*", en ce que le projet dépasse le profil des deux voisins de références par endroits;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/10/2023 au 23/10/2023 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *Hauteur et profondeur trop importantes;*
- *Risque d'impact sur l'ensoleillement;*
- *Perte de vues dégagées;*
- *Pas de parking prévu alors qu'il est prévu 9 logements et 1 profession libérale : impact sur le stationnement en voirie déjà surchargé;*

Considérant que la demande déroge également à l'article 7 du Titre IV du Règlement Régional d'Urbanisme ainsi qu'à l'article 6 du Titre VIII du règlement régional d'urbanisme, en matière de stationnement et de stationnement PMR, ces dérogations n'étant pas soumises aux mesures particulières de publicité mais à 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 :**

30/06/2023 : dépôt de la demande;

04/10/2023 : accusé de réception d'un dossier complet

09/10/2023 au 23/10/2023 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

08/11/2023 : séance publique de la Commission de concertation;

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

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

- l'avis du Service Technique de la Voirie sollicité en date du 04/10/2023 et émis le 26/10/2023 :

**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 :

Le niveau du rez-de-chaussée de la nouvelle construction n'est pas référencé à un point fixe existant et stationnable au sol (seuil de porte, taque en voirie). Il est demandé d'ajouter cette référence sur les plans d'implantation.

### **Stationnement**

Modalités :

Stationnement privé : le projet doit se conformer aux prescriptions du Titre 8 du Règlement Régional d'Urbanisme.

Conformément aux articles 11 et 12 du chapitre 4 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, il est interdit de convertir les zones de recul en espace de stationnement.

Toute modification de l'espace public nécessaire pour créer ou conserver un ou des emplacement(s) de stationnement le sera aux frais du demandeur.

Stationnement public : le projet sera étudié de manière à supprimer le minimum d'emplacements publics en voirie : la largeur de l'accès carrossable sera réduite au minimum requis pour le passage d'un véhicule au droit du garage ( $\pm 3$  mètres), les accès piétons de deux habitations mitoyennes seront accolés afin de permettre de conserver un emplacement de longueur conforme au RRU au droit de la limite entre les biens, adaptation de l'accès en cas de situation dans une courbe, prise en compte de l'aménagement du trottoir (arrêts de bus ou trams)...

L'auteur de projet veillera à ce que l'offre en stationnement à destination des visiteurs soit suffisante; si le stationnement en espace public s'avère déjà saturé, il est invité à aménager des emplacements de stationnement pour les visiteurs en espace privé.

Quant à la présente demande :

Le projet ne comporte aucune possibilité de parking pour véhicules automobiles, comptant sur la proximité de la ligne de tram 51 et les 20 places de rangement de vélos au rez-de-chaussée, ce qui semble un pari risqué étant donné la pression sur le stationnement due à la présence du crématorium.

D'autre part, le local vélo ne prévoit la possibilité de stationner que 2 vélos par logement et n'offre de la place pour un seul vélo familial.

### **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 :

- 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);
- 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;
- 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 :

- g) 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.
- h) 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) :*

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

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

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

*Quant à l'espace public :*

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

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

*Quant à la présente demande :*

*La proposition de gestion des eaux pluviales, basée sur l'outil de calcul de Bruxelles-Environnement alors que c'est le Règlement Communal d'Urbanisme relatif à la Gestion des Eaux qui prévaut à Uccle, n'est pas entièrement conforme au dit règlement et propose une solution d'infiltration présentant des risques pour la stabilité des bâtiments.*

*Les corrections suivantes doivent être apportées au schéma de gestion des eaux pluviales de manière à le rendre conforme au Règlement Communal d'Urbanisme relatif à la Gestion des Eaux :*

- *Les eaux des terrasses, balcons et toitures accessibles, potentiellement polluées aux produits de nettoyage, doivent être considérées comme usées et ne peuvent pas être infiltrées dans le sous-sol; ces eaux peuvent être réutilisées, mais leur destination finale doit être l'égout public, moyennant temporisation dans un bassin d'orage pourvu d'un ajutage de Ø 40 mm;*
- *Le volume d'eau à temporiser et infiltrer est celui provenant des toitures inaccessibles (donc non polluées) et vertes, soit 188 m<sup>2</sup> x 33 l/m<sup>2</sup> (règlement d'Uccle) = 6.200 litres;*
- *Il est très vivement déconseillé de placer tout ouvrage d'infiltration à moins de 4 mètres de toute construction et arbre; l'implantation des deux bassins d'infiltration et de la noue est donc inappropriée;*
- *Etant donné la faible surface du terrain, il est plutôt conseillé de prévoir l'infiltration des eaux claires non polluées des toitures inaccessibles en milieu de jardin, les eaux des terrasses devant être rejetées à l'égout après temporisation.*

*Contacts utiles :*

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

*[https://www.uccle.be/fr/vie-pratique/voirie-et-travaux/gestions-des-eaux/reglement-communal-durbanisme-relatif-la-gestion.](https://www.uccle.be/fr/vie-pratique/voirie-et-travaux/gestions-des-eaux/reglement-communal-durbanisme-relatif-la-gestion)*

*[https://environnement.brussels/pro/outils-et-donnees/sites-web-et-outils/infiltrasoil;](https://environnement.brussels/pro/outils-et-donnees/sites-web-et-outils/infiltrasoil)*

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

*Vu l'avis DEFAVORABLE du SIAMU sollicité en date du 04/10/2023 et émis le 24/10/2023 :*

- o *L'examen des plans soumis à l'attention du Service d'Incendie donne lieu aux remarques suivantes:*
  - o *Chaque logement doit disposer de deux alternatives d'évacuation. Le logement "06" ne dispose pas de fenêtre en façade avant accessible aux autoéchelles du Service d'Incendie, ni d'un accès à une deuxième cage d'escalier.*
  - o *Le bâtiment doit être équipé de robinets d'incendie armés conformes à la NBN EN671-1, partie 1: robinets d'incendie armés équipés de tuyaux semi-rigides. Leur nombre est déterminé de telle manière que le jet d'une lance puisse atteindre chaque point du bâtiment (au moins 1 dévidoir doit être prévu dans chaque compartiment dont la superficie est supérieure à 500 m<sup>2</sup>). Ces dévidoirs doivent être maintenus en bon état de fonctionnement par un contrôle et un entretien tous les ans;*

## **MOTIVATION DE L'ACTE**

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

- o *Le quartier dans lequel se situe la demande est mixte en affectations de logement, commerce, entreprise;*

- Dans ce quartier, l'avenue est bâtie de maisons unifamiliales et de petits immeubles de rapport en ordre fermé et implantés à l'alignement;
- La parcelle concernée par la demande se situe à proximité directe du Crématorium d'Uccle et du cimetière de Saint-Gilles.
- Les parcelles faisant l'objet de la demande accueillent en situation existante de droit :
  - au n°44 une maison unifamiliale de gabarit R+1+toiture à versants comprenant un magasin au rez-de-chaussée en partie avant, les pièces de vie étant situées en partie arrière;
  - au n° 46 un bâtiment de gabarit R comprenant un grand magasin/entrepôt (utilisée par un fleuriste, ensuite un atelier de mécanique et suivi d'un magasin de détail);
- De nombreuses annexes ont été construites en façade arrière avec autorisation;
- Le jardin est fortement imperméabilisé;
- En situation existante de fait, le logement occupe les étages de la maison et son accès se fait via le commerce;

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

- La démolition de la maison unifamiliale (R+1+toiture à versants), du commerce, des annexes, de l'entrepôt (grand hall d'exposition lié au commerce), de la serre;
- La construction d'un nouvel immeuble de gabarit R+3 dans lequel s'inscrit un espace pour profession libérale et 9 logements :
  - Rez : 1 duplex 2 chambres et 1 duplex 3 chambres;
  - 1<sup>er</sup> étage : 1 appartement 2 chambres et 1 appartement 1 chambre;
  - 2<sup>ème</sup> étage : 2 appartements 2 chambres et 1 studio;
  - 3<sup>ème</sup> étage : 1 appartements 2 chambres et 1 appartement 3 chambres;
- La plantation de 4 arbres à hautes tiges;

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

- Vu les particularités de la parcelle, notamment sa grande largeur et la piètre qualité des bâtiments qui y sont implantés, la construction d'un immeuble à appartements peut s'envisager en lieu et place des bâtiments existants;
- Le projet propose une construction ayant un gabarit général adapté à la typologie de la rue et assurant la continuité et la cohérence du front bâti, excepté en ce qui concerne son dernier niveau à toiture plate qui dénote avec le cadre environnant;

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

- en matière de programme :
  - La voirie accueille principalement des maisons unifamiliales mais également quelques immeubles à appartements dans le haut de celle-ci (notamment en face de la parcelle au n°37 et à proximité immédiate au n°60, n°64, n°66, n°47);
  - Le projet propose une mixité de logements (1 studio, 1 appartement 1 chambre, 5 appartements 2 chambres, 2 appartements 3 chambres) et principalement des grands logements, ce qui est qualitatif;
  - Le projet propose également d'inscrire deux logements pouvant accueillir des familles en contact avec le jardin, ce qui répond au bon aménagement des lieux;
  - L'immeuble totalise une superficie de plancher hors-sol de 1000m<sup>2</sup> et un sous-sol de 87m<sup>2</sup>;
  - Situé à proximité d'un axe structurant (la chaussée d'Alseberg), le projet s'inscrit dans une optique de densification qui peut s'envisager. La démarche reste proportionnelle à la taille de la parcelle et de son environnement;
  - Le projet propose un maximum d'appartement traversants, donne le jardin aux plus grands logements (en duplex), donne une terrasse à chaque appartements, évite les logements au rez-de-chaussée côté rue, place les chambres au nord-est et les séjours au sud-ouest;
  - L'exploitation d'une partie du rez de chaussée côté rue par une profession libérale est judicieuse et peut donc s'envisager;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - Profondeur :
    - Le bâtiment proposé se raccorde au volume principal du voisin de gauche (n°42). Avec une profondeur de 13,93m, il s'inscrit dans la profondeur moyenne des constructions de la rue (de +/- 14m) contribuant ainsi à une meilleure cohérence de l'intérieur de cet îlot urbain;



- Le garage du n°51, qui jouxte la limite de la parcelle du côté droit, à une profondeur de 7,25m, anormalement faible par rapport au reste des constructions de la rue;
  - Compte tenu de la profondeur anormalement faible du volume qui jouxte la limite de la parcelle du côté droit, seule la condition visée au 1° de l'article 4 du RRU titre I s'applique : la parcelle a une profondeur de 23,5m (à l'axe médian), la profondeur maximale hors-sol de la construction ne dépasse pas une profondeur égale au  $\frac{3}{4}$  de cette valeur, ce qui équivaut à une profondeur maximale de 17,62m;
  - Le projet propose de s'inscrire en-deçà des  $\frac{3}{4}$  de la profondeur et s'aligne au volume principal du voisin n°42;
  - En profondeur, le bâtiment est donc conforme à l'article 4 du RRU titre I;
- Gabarit :
  - Le projet privilégie la cohérence du front bâti et choisi de restituer une certaine harmonie en termes de hauteur;
  - Le gabarit proposé tient peu compte du dénivelé important du sol et des lignes de forces du front bâti;
- La hauteur :
  - Les hauteurs des façades sont mesurées depuis le niveau moyen du trottoir pour chacun des parcelles,
  - Il en ressort que la façade du voisin au n°42 a une hauteur de 9,38m, tandis que la façade de la maison située au n°52 a une hauteur de 9,87m;
  - Le projet propose de s'inscrire avec une hauteur de 9,45m pour sa façade à rue, soit entre les deux niveaux, et tend à s'inscrire dans son environnement;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - Le projet améliore nettement la situation par rapport à la situation existante;
  - La dalle de béton est démolie pour développer à la place un jardin de 165m<sup>2</sup> planté de différentes espèces dont 4 arbres à hautes tiges;
  - Dans la composition du jardin, une noue destinée à l'infiltration des eaux de pluie est également prévue, agrémentée de différentes plantations qui vont contribuer à la gestion de l'eau pluviale par évapotranspiration;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - L'avenue du Silence, directement desservie par la chaussée d'Alseberg, est à double sens et est bordée de stationnement à 90°;
  - De part cette configuration, le nombre d'emplacements de parking par rapport au nombre d'habitation est fortement élevé ;
  - Cette rue, avec ses nombreux emplacements, est fortement utilisée durant les heures d'ouverture du crématorium mais reste fortement encombrée ;
  - Le quartier est largement desservi par les transports publics;
  - L'immeuble ne comprend pas d'emplacement de parking mais prévoit un local spacieux pour les vélos (pouvant accueillir 20vélos) et accessible directement depuis la rue, ce qui est qualitatif;
  - La dérogation est également sollicitée compte tenu des caractéristiques mauvaises du sol et la présence de la nappe phréatique à 2,25m sous le niveau du rez-de-chaussée;
  - Il est cependant possible de prévoir des emplacements de parking au niveau du rez-de-chaussée, afin de limiter cette dérogation ;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
  - 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;
  - Pour le reste, se référer à l'avis du service Technique de la Voirie;

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

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

- La parcelle a subi au fil des ans un développement peu cohérent qui mène aujourd'hui à une situation relativement problématique en termes de qualité de bâti et de cohérence urbanistique;
- La parcelle accueille en situation existante de droit : une maison mitoyenne sur sa partie gauche, différentes annexes fermées et construites derrière la maison et ce jusqu'au fond de la parcelle, un carport, un hall d'exposition, une serre et une grande dalle en béton;
- La maison date de 1954 et n'est plus occupée depuis de nombreuses années. La structure de la toiture présente des flèches importantes et l'accès à celle-ci se fait via le commerce. Sa réhabilitation nécessiterait une grande quantité de travaux pour assurer une qualité des aménagements intérieurs et une performances énergétiques suffisantes;
- Les annexes, serre et commerces sont vétustes (infiltrations) et ne témoignent aucun intérêt.
- Le projet propose donc de remplacer un logement de piètre qualité par des logements bien aménagés;

En ce qui concerne le motif d'enquête pour la dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) :

- Le dernier étage en recul à toiture plate déroge en matière de hauteur par rapport au profil des deux voisins pris comme référence (n°42 et n°52);
- Vu l'orientation de la parcelle, et contrairement à ce qui est écrit dans la note explicative, celui-ci portera préjudice en matière d'ensoleillement au voisin de gauche n°42, ce qui ne peut s'envisager;
- De plus, la majorité des constructions présentent dans la rue, présentent des toitures à versants, le projet propose un étage en recul massif et fortement visible depuis l'espace public et impactant en façade arrière depuis les jardins des propriétés voisines;
- Il y a lieu de prévoir soit une toiture à versant quitte à y intégrer des terrasses rentrantes ;
- Par ailleurs, les niveaux peuvent être revus afin de réduire des hauteurs d'héberges, et retrouver par ailleurs, une typologie de parcellaire, en baissant par exemple la partie gauche du bâtiment ;
- Il y a lieu de revoir le programme en conséquence;

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

- Retrouver une typologie parcellaire en adaptant les niveaux par rapport au trottoir (baisser le rez-de-chaussée de la partie gauche) ;
- Minimiser l'impact du coin arrière par rapport à la propriété voisine de droite ;
- prévoir soit une toiture à versant (pouvant accueillir des terrasses rentrantes) ;
- garantir que chaque logement dispose de deux alternatives d'évacuation, suivant l'avis du SIAMU et soumettre la proposition modifiée au SIAMU avant introduction de la demande modifiée;
- revoir le programme et les aménagements en conséquence;
- Intégrer deux garages au sein du bâtiment, afin de minimiser la dérogation;
- référencer le niveau du rez-de-chaussée à un point fixe et stationnable, suivant l'avis du service Technique de la Voirie;
- corriger le calcul pour la gestion des eaux pluviales, suivant l'avis du service Technique de la Voirie;

Considérant que ces modifications sont telles que l'article 126/1 §6 du CoBAT est d'application et que la procédure doit être reprise au stade de l'envoi de la demande modifiée au SIAMU;

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

**Avis FAVORABLE** unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au règlement régional d'urbanisme, articles n°6 du Titre VIII et n°7 du Titre IV du Règlement Régional d'Urbanisme 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 08/11/2023**

**objet n° 15**

**Dossier 16-44535-2019 - Enquête n° 169/2023**

**Situation : rue Edith Cavell 105-107**

**Objet : démolir deux bâtiments existants et reconstruire un nouvel immeuble de 10 logements (retrait du permis suite RECOURS) - projet modificatif en application de l'article 126/1 du CoBAT : démolir deux bâtiments enserrant un commerce existant conservé au n° 107; construire une habitation unifamiliale mitoyenne au n°107, et un immeuble de 6 appartements 3 façades au n° 105 (immeuble comprenant un niveau de sous-sol abritant des parkings); transformer le commerce existant au n° 107 et conservé entre les deux constructions démolies; abattre 6 arbres et procéder au réaménagement paysager de la parcelle**

**AVIS**

**La Commission de concertation décide de reporter son avis à une séance ultérieure.**